

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

XV-53a-2

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ Melli-Beese-Straße 30 sowie angrenzende 30 m breite Grundstücksflächen an der Walther-Huth-Straße und der Melli-Beese-Straße sowie Straße am Flugplatz 6 und eine Fläche westlich der Melli-Beese-Straße zwischen den Grundstücken Melli-Beese-Straße 62 und 72
im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Johannisthal

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) am 4. Februar 2019

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin vom 05.03.2019, Seite 166

Begründung

Übersicht:

I.	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	3
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	3
2.	Beschreibung des Plangebiets.....	8
3.	Planerische Ausgangssituation.....	23
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	35
II.	Planinhalt, Begründung der Festsetzungen	43
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	43
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	45
3.	Begründung der Festsetzungen	46
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	82
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	97
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	97
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	100
3.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung ...	101
4.	Weitere Auswirkungen	102
IV.	VERFAHREN	110
1.	Aufstellung.....	110
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	110
3.	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	141
4.	Weitere Planungsentwicklung nach Durchführung der Behördenbeteiligung	189
5.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - Offenlage -	190
	RECHTSGRUNDLAGEN.....	279
	VERORDNUNG.....	280

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan XV-53a-2 für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ Melli-Beese-Straße 30 sowie angrenzende 30 m breite Grundstücksflächen an der Walther-Huth-Straße und der Melli-Beese-Straße sowie Straße am Flugplatz 6 und eine Fläche westlich der Melli-Beese-Straße zwischen den Grundstücken Melli-Beese-Straße 62 und 72 im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Johannisthal.

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Der Senat von Berlin hat am 25. Oktober 1994 die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ einschließlich zweier Anpassungsgebiete beschlossen (Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ vom 7. Dezember 1994, GVBl. S. 499). Das Gebiet wird entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Berlins einer neuen Entwicklung zugeführt. Daher wird hier auf der Grundlage der §§ 165 bis 171 BauGB eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt. Gemäß § 166 BauGB sind für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich Bebauungspläne aufzustellen. Der Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ umfasste zum Zeitpunkt der Festsetzung 420 ha. Mit Verordnung vom 21. März 2006 (GVBl. S. 293) wurde die Verordnung vom 7. Dezember 1994 für 141 ha bereits wieder aufgehoben, da die Entwicklungsziele für diese Teilbereiche erreicht sind. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist jedoch noch Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungsgebiets.

Mit den Beschlüssen über die Aufstellung des Bebauungsplans XV-53a-2 am 3. Januar 2012 sowie die Erweiterung des Geltungsbereichs XV-53a-2 am 22. September 2014 wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (heute Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) die Änderung von

Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans XV-53a, festgesetzt am 26. Juni 2006, angestrebt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a-2 umfasst die folgenden zwei Teilflächen des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“:

- Teilfläche 1: Melli-Beese-Straße 30 sowie angrenzende 30 m breite Grundstücksflächen an der Walther-Huth-Straße und der Melli-Beese-Straße
- Teilfläche 2: Straße am Flugplatz 6 und eine Fläche westlich der Melli-Beese-Straße zwischen den Grundstücken Melli-Beese-Straße 62 und 72

Ziel der Planung ist die Umwandlung von Gewerbegebietsflächen in Gemeinbedarfsflächen (Teilfläche 1) sowie in Wohnbauflächen (Teilfläche 2). Damit erfolgt zum einen die planungsrechtliche Sicherung der Kita-Erweiterung auf dem Grundstück Melli-Beese-Str. 30, zum anderen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnungsbau auf den brachgefallenen Flächen des Gewerbegrundstücks der „Berlin-Chemie AG“ (Straße am Flugplatz 6) geschaffen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans XV-53a-2 war ursprünglich die aus Kapazitätsgründen notwendige Erweiterung der in der Teilfläche 1 im Bestand vorhandenen Kindertagesstätte „Melli-Beese-Haus“ (Melli-Beese-Straße 30), die aus Dringlichkeitsgründen mittels Verpflichtungserklärung zwischen dem Land Berlin und dem Bezirk Treptow-Köpenick (vgl. Kap. I.4.1) mittlerweile realisiert wurde. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung der erweiterten Gemeinbedarfsfläche sowie eines entsprechenden Schutzstreifens.

Anlass für die Erweiterung des Geltungsbereichs um die Teilfläche 2 ist die geplante Umnutzung der brachliegenden Gewerbefläche der „Berlin-Chemie AG“ für eine Wohnnutzung. Da die weitergehende Entwicklung dieser bis in die 1990er Jahre gewerblich genutzten Fläche zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans XV-

53a noch unklar war, erfolgte hier im Ursprungsplan eine Bestandsfestsetzung als Gewerbegebiet. Nach Veräußerung der Fläche an das Land Berlin sollen die seit längerem bestehenden Bestrebungen des Landes Berlin zur Wohnbaulandentwicklung umgesetzt werden. Die aktuellen Entwicklungsziele basieren u. a. auf den in den letzten Jahren deutlich veränderten Rahmenbedingungen: Mit dem steigenden Wohnraumbedarf innerhalb des Berliner Stadtgebiets besteht derzeit eine erhöhte Dringlichkeit zur Schaffung neuer innerstädtischer Wohnbauflächen. In diesem Kontext wurde die nicht mehr als solche genutzte Gewerbefläche der „Berlin-Chemie AG“ vom Land Berlin erworben und soll nunmehr als Quartier für den Geschosswohnungsbau entwickelt werden.

Zwischen dem Land Berlin und der städtischen Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE besteht Einvernehmen, dass die Fläche von der HOWOGE bebaut wird. Ein entsprechendes städtebauliches Konzept auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a-2 wurde in einem städtebaulichen Gutachterverfahren 2015/2016 erarbeitet. Das fachlich-inhaltlich abgestimmte Ergebnis des städtebaulichen Gutachterverfahrens ist in den wesentlichen Zügen in den Bebauungsplan XV-53a-2 eingeflossen.

Die Fläche wurde mittlerweile an die HOWOGE weiterveräußert.

Nach geltendem Bau- und Planungsrecht sind die vorgesehenen Nutzungen im Geltungsbereich derzeit nicht genehmigungsfähig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV-53a-2 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Planung geschaffen.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Da für den Bebauungsplan XV-53a-2 die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben sind, kommt hier das beschleunigte Verfahren zur Anwendung.

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ist für Bebauungspläne anwendbar, die eine Größe von weniger als 20.000 m² Grundfläche festsetzen (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB), wobei Bebauungspläne in engem räumlichen, sachlichen und zeitlichem Zusammenhang mitzurechnen sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a-2 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,4 ha und ermöglicht planungsrechtlich die Realisierung von gut 14.500 m² Grundfläche. Es liegt weder ein räumlicher (Aufweisen gemeinsamer Grenzen), sachlicher (Abhängigkeit der Planungsziele) noch zeitlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen vor.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um Teilflächen eines festgesetzten Bebauungsplans (Bebauungsplan XV-53a, festgesetzt am 26. Juni 2006), die aufgrund geänderter Rahmenbedingungen überplant wird. Die in § 13a Abs. 1 BauGB definierten Größenvorgaben, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens zu beachten sind, werden mit den festgesetzten Nutzungsmaßen deutlich eingehalten. Mit dem Bebauungsplan XV-53a-2 wird das planungsrechtlich festgesetzte Nutzungsmaß nicht vergrößert, vielmehr wird die überbaubare Fläche gemäß GR/GRZ von vormals ca. 20.130 m² (Bebauungsplan XV-53a) auf ca. 14.300 m² (Bebauungsplan XV-53a-2) reduziert, die mögliche Gesamtversiegelung verringert sich von vormals ca. 24.150 m² auf ca. 20.195 m².

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wäre ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (Berliner Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) unterliegen. Da die Zulässigkeit solcher Vorhaben durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht begründet wird, stehen Regelungen zur Umweltverträglichkeitsprüfung der Aufstellung des Bebauungsplans XV-53a-2 im § 13a-Verfahren nicht entgegen.

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist weiterhin daran gekoppelt, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen

Vogelschutzgebiete bestehen. Auch dies ist im Bebauungsplan XV-53a-2 nicht der Fall.

Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird - analog zum vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB - von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB gilt der Eingriff im Rahmen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens als bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans zulässig.

Die Aufstellung des Bebauungsplans XV-53a-2 führt zu einer Verringerung der Umweltauswirkungen, da das derzeit planungsrechtlich festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten, sondern verringert wird und durch die Festsetzungen insbesondere die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft und Boden nicht beeinträchtigt werden.

Die im Geltungsbereich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV-53a ermittelt und durch entsprechende Ausgleichsfestsetzungen rechtsverbindlich geregelt. Die Herstellung des Landschaftsparks erfolgte bereits seit 1998. Die betreffenden Ausgleichsfestsetzungen wurden in den Bebauungsplan XV-53a-2 übernommen. Durch die Festsetzungen zur Durchgrünung des allgemeinen Wohngebiets wird darüber hinaus der Anteil der Baumpflanzungen - und damit der Umfang der Ausgleichmaßnahmen - mit der vorliegenden Planung noch erhöht.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

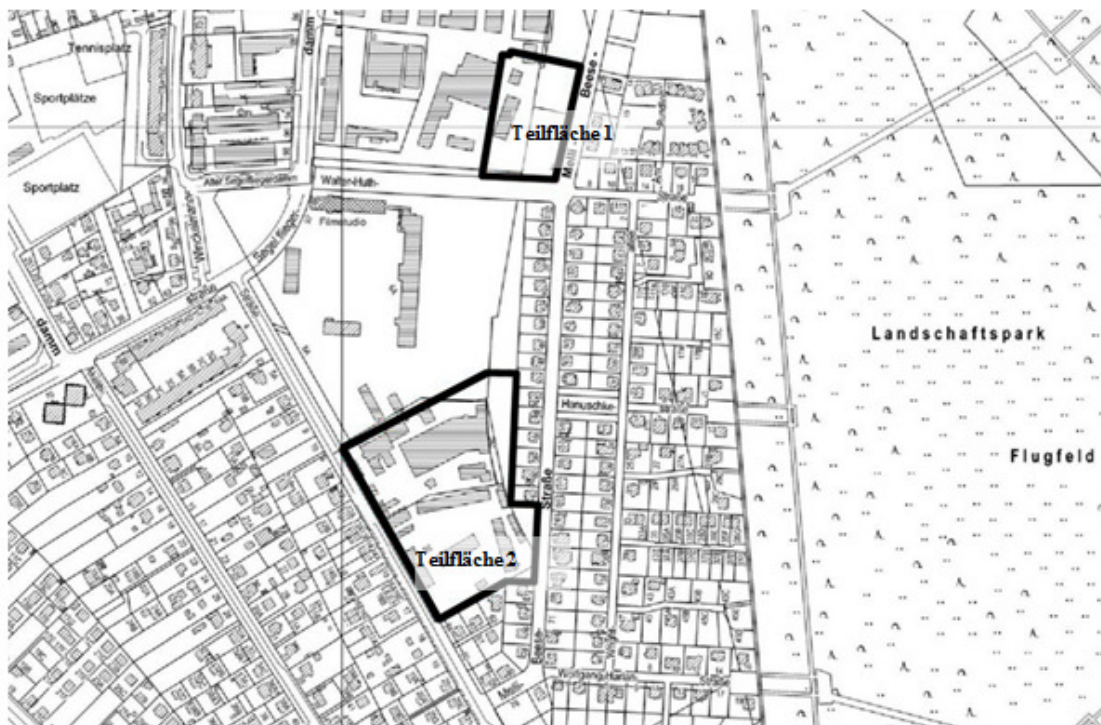
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a-2 befindet sich im Ortsteil Johannisthal des Bezirks Treptow-Köpenick von Berlin, ca. 5 km südwestlich der Altstadt Köpenick, ca. 2,5 km südlich des Stadtteilzentrums Schöneweide und ca. 2 km westlich des Ortsteilzentrums Rudower Chaussee.

Das Areal liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebiets, das durch gemischte Nutzungen geprägt ist. Das Umfeld ist charakterisiert durch eine heterogene Stadtstruktur, im Wesentlichen bestehend aus Wohn-, Gewerbe- und Grünflächen.

Die im nördlichen und nordwestlichen Umfeld des Geltungsbereichs gelegenen Flächen sind charakterisiert durch - teilweise brachliegende - Gewerbeflächen sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen mit insgesamt geringer Bebauungsdichte. Unmittelbar nördlich und westlich der Teilfläche 1 grenzen die Flächen der ehemaligen „Medizinischen Geräte GmbH Berlin“ (MGB) an, deren Beräumung im Zuge der Entwicklung der Flächen mittlerweile abgeschlossen ist, so dass die Flächen für eine gewerbliche Neubebauung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus erfolgte hier ein Ausbau des öffentlichen Straßennetzes, u. a. durch den Ausbau des Segelfliegerdamms und der Straße am Flugplatz sowie durch den Neubau einer das Areal der ehemaligen MGB erschließenden Stichstraße (ebenfalls Segelfliegerdamm). Nördlich der Teilfläche 2 liegen die Flächen der „S-Immo Berlin GmbH“ (vormals „Johannisthal Synchron“). Damit grenzen unmittelbar an das Plangebiet bisher lediglich nicht störende Gewerbenutzungen und Büronutzungen. Die bauliche Dichte dieser Gewerbeflächen ist im Bestand gering, insbesondere das Areal der ehemaligen Johannisthal Synchron ist charakterisiert durch umfangreiche Grün- und Freiflächen.

Die östlich, südlich und südwestlich gelegenen Flächen umfassen Wohngebiete mit freistehenden Einfamilienhäusern, an die weiter östlich der Landschaftspark Johannisthal angrenzt. Weiter westlich schließen sich Zeilen- und Blockrandbebauung aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts sowie aus den 1950er bis 1970er Jahren an. In Folge der mit der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-

Johannisthal/Adlershof“ umgesetzten Einfamilienhausgebiete kam es insgesamt zu einer deutlichen Nachverdichtung der Einfamilienhausbebauung im Umfeld des Geltungsbereichs.



Karte 1: Lage des Geltungsbereichs XV-53a-2

Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

2.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Teilflächen des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“:

- Das Grundstück Melli-Beese-Straße 30 mit den westlich und nördlich angrenzenden 30 m breiten Grundstücksflächen (Teilfläche 1) sowie
- das Grundstück Straße am Flugplatz 6 mit der dazugehörigen Fläche westlich der Melli-Beese-Straße zwischen den Grundstücken Melli-Beese-Straße 62 und 72 (Teilfläche 2) im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal.

Er hat eine Gesamtfläche von insgesamt ca. 3,4 ha.

Die Teilfläche 1 wird begrenzt durch die Melli-Beese-Straße im Osten, die Walther-Huth-Straße im Süden sowie die Geltungsbereichsgrenzen der festgesetzten Bebauungspläne XV-53a und XV-53a-1 im Norden und Westen.

Die Teilfläche 2 wird begrenzt durch die Straße am Flugplatz im Westen, die südliche Grenze des Grundstücks Straße am Flugplatz 6a im Norden, die westliche Grenze der Grundstücke Melli-Beese-Straße 52/60, die westliche und südliche Grenze des Grundstücks Melli-Beese-Straße 62 und die Melli-Beese-Straße im Osten. Die südliche Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der nördlichen Grenze der Grundstücke Melli-Beese-Straße 72 und Straße am Flugplatz 62-64.

2.1.2 Eigentumsverhältnisse

Bis auf die gewerblich genutzten Grundstücke Melli-Beese-Straße 28 und Walther-Huth-Straße 4 befinden sich alle Flächen im Geltungsbereich im Eigentum des Landes Berlin. Für die Teilfläche 2 wurde bereits ein Kaufvertrag mit der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE) geschlossen.

2.2 Städtebauliche Situation und Bestand

2.2.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die Teilfläche 1 umfasst neben der auf dem Grundstück Melli-Beese-Str. 30 befindlichen Kindertagesstätte „Melli-Beese-Haus“ die westlich daran angrenzenden Flächen des ehemaligen Betriebsgeländes der Medizinischen Geräte GmbH Berlin (MGB) sowie die gewerblich genutzten Grundstücke Melli-Beese-Straße 28 und Walther-Huth-Straße 4. Die Fläche liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebiets, das durch gemischte Nutzungen geprägt ist. Während die westlich und nördlich angrenzenden Flächen gewerblich genutzt werden oder für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, grenzt südlich und östlich das Wohngebiet

„Wohnen am Landschaftspark“ an. Die Kindertagesstätte „Melli-Beese-Haus“ dient der Versorgung der umliegenden Wohnbauflächen mit Kinderbetreuungsplätzen.

Bei der Teilfläche 2 handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände der „Berlin-Chemie AG“. Die Baulichkeiten standen seit Jahren vollständig leer. Das Gelände war gekennzeichnet durch eine eher aufgelockerte Bebauung mit umfangreichen Frei- bzw. Erschließungsflächen. Eine Beräumung der Fläche wurde auf dem Bauabschnitt Melli-Beese-Straße von Januar 2014 bis April 2014 und auf dem Bauabschnitt Straße am Flugplatz von August 2015 bis Juli 2016 durchgeführt.

2.2.2 Geologie / Altlasten

Geologie

Gemäß Kartenanzeige "Bodengesellschaften" (SenStadtUm FIS-Broker, Umweltatlas 2010) werden die Böden im Plangebiet den anthropogenen Bodengesellschaften der Kategorie ‚Industrie auf Aufschüttungs- bzw. Abtragungsfläche aus Lockersyosem, Regosol und Pararendzina‘ zugeordnet. Die Flächen sind insgesamt eben und weisen eine kaum merkliche Reliefierung auf.

Hydrogeologie

Der Grundwasser-Flurabstand liegt zwischen 2 m und 4 m. Der Grundwasserspiegel liegt bei ca. 33,6 m über NHN (SenStadtUm FIS-Broker, Kartenanzeigen „Flurabstand des Grundwassers 2009 differenziert (Umweltatlas)“, „Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone 2003 (Umweltatlas)“ und „Zu erwartender höchster Grundwasserstand (zeHGW) (Umweltatlas)“).

Altlasten

Der gesamte Geltungsbereich ist im Bodenbelastungskataster Berlin (BBK) erfasst. Gemäß Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VIII D, Schreiben vom 8. Januar 2015 und vom 23. November 2016) stellte sich die Altlastensituation zum Zeitpunkt der Stellungnahme wie folgt dar:

Teilfläche 1

Der östliche Bereich der Teilfläche 1 (Flurstücke 6814, 7537, 7756, 7759 und 7760 teilweise) sind der Katasterfläche **7781** zugehörig, die zwischenzeitlich hinsichtlich aller Wirkungspfade vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen befreit wurde (die Fläche befindet sich zu den Belangen des Bodenschutzes in der ordnungsbehördlichen Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamts).

Der westliche Bereich der Teilfläche 1 (Flurstücke 7534, 7535 und 7670 teilweise) ist Teil der Katasterfläche **7554**. Auf der Katasterfläche erfolgte der Nachweis schädlicher Bodenveränderungen in Boden und Grundwasser. Die Belastungen im Grundwasser durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) führten zu einem über die Grundstücksgrenze hinausreichenden Grundwasserschaden, der bis zu den Rohwasserbrunnen des Wasserwerks Johannisthal reichte. Der Schadenseintrag der Grundwasserbelastung lag jedoch außerhalb der Flurstücke des Geltungsbereichs, die abstromig gelegene Schadensfahne tangierte den Geltungsbereich nicht. Seit 1995 wurden diverse Sanierungsmaßnahmen durchgeführt (u. a. Bodenluftsanierung, hydraulische Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen, unterstützende in-situ- und on-site-Bodensanierungsverfahren, GW-Monitoring). Die Sanierungsmaßnahmen wurden im Jahr 2014 erfolgreich abgeschlossen.

Da das Grundwasser im bezeichneten Bereich geringfügig belastet ist, können bei Bauwasserhaltungen Mehrbelastungen entstehen. Grundwasserentnahmen zur Eigenwasserversorgung oder Erdwärmeanlagen sind nicht zulässig.

Der südwestliche Randbereich der Teilfläche 1 (Flurstücke 7530, 7532 und teilweise 7531 und 7533) ist der Katasterfläche **7551** zugehörig. Die Fläche gilt hinsichtlich des

Wirkungspfad des Boden-Grundwasser als vom Verdacht befreit. Eine Bewertung des Pfades Boden-Mensch steht noch aus. Für diese Teilflächen ist wie geschildert zu verfahren.

Teilfläche 2

Der überwiegende Teil der Teilfläche 2 (Flurstücke 6191, 6327, 6328, 6329, 6330 und 125/34) ist der Katasterfläche **7550** zugehörig. Die Fläche gilt hinsichtlich des Wirkungspfad des Boden-Grundwasser als vom Verdacht befreit.

Die Katasterfläche ist nach Durchführung von überwiegend flächendeckenden Bodenaustauschmaßnahmen und der Aufbringung von sauberem Z0-Boden auch hinsichtlich des Gefährdungspfad des Boden-Mensch als vom Altlastenverdacht befreit. Die Fläche gilt demnach zukünftig insgesamt vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen befreit. Gegen die geplante Umnutzung zur Wohnbebauung bestehen daher keine Bedenken.

Die nördlichen Randflächen der Teilfläche 2 (Flurstücke 7791 und 7793) sind der Katasterfläche **7551** zugeordnet. Die Fläche gilt hinsichtlich des Wirkungspfad des Boden-Grundwasser als vom Verdacht befreit. Eine Bewertung des Pfades Boden-Mensch steht aus.

Auf den Flächen 7550 und 7551 sind aufgrund der geplanten sensiblen Nutzung vorab erkundende Untersuchungen oder Defizitanalysen durchzuführen, deren Ergebnisse als Bewertungsgrundlage für spätere planerische Ansätze (Nutzungen, Versickerungen) und Maßnahmendurchführungen gemäß BBodSchG/ BBodSchV handlungsleitend sind, um ein gesundes Wohnen, bedenkenloses Spielen und unbedenkliche Nutzgärten zu garantieren.

Der östliche Bereich der Teilfläche 2 (Flurstücke 6193, 6194, 6784 und 7795) ist der Katasterfläche **7781** zugeordnet, die zwischenzeitlich hinsichtlich aller Wirkungspfade

vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen befreit wurde. Das im südöstlichen Randbereich der Teilfläche 2 gelegene Flurstück 6709 ist Teil der Katasterfläche **6100a**, die ebenfalls hinsichtlich aller Wirkungspfade vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen befreit wurde (beide Katasterflächen befinden sich hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamts).

Es wurde darauf hingewiesen, dass für beide Teile des Geltungsbereichs weiterhin eine grundsätzliche Beteiligung der Bodenschutzbehörden bei Baumaßnahmen gilt.

Mittlerweile wurden für beide Teilflächen des Geltungsbereichs XV-53a-2 die entsprechenden Maßnahmen ergriffen, um die zukünftigen sensiblen Nutzungen (Wohnen / Spielen) realisieren zu können.

2.2.3 Ökologie / Freiflächen

Der Geltungsbereich sowie die angrenzenden gewerblich genutzten Flächen sind geprägt von einer eher aufgelockerten Bebauung mit hohem Grünflächenanteil.

In der Teilfläche 1 sind die an die Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte - angrenzenden Gewerbeflächen vollständig beräumt. Die Freiflächen des Kita-Areals sind gärtnerisch gestaltet.

Die Teilfläche 2 war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses durch einen aufgelockerten, aus verschiedensten Gewerbebauten bestehenden Gebäudebestand und ein hohes Maß an unbebauten, zum Teil unversiegelten Flächen mit Ruderalbewuchs gekennzeichnet. Die Fläche wurde mittlerweile vollständig beräumt.

Biotopschutz

Zur Ermittlung der gesetzlich geschützten Biotope wurde eine Biotopkartierung geschützter Trockenrasen-Biotopflächen am 26. Januar 2017 vorgenommen.

Im Ergebnis der Untersuchung konnte Folgendes konstatiert werden: Auf der Teilfläche 1 des Geltungsbereichs wurden keine geschützten Biotope wie etwa Sandtrockenrasen nachgewiesen. Auf der Teilfläche 2 wurde hingegen Sandtrockenrasen erfasst (*Arenaria serpyllifolia*, *Potentilla argentea*, *Petrorhagia prolifera*, *Cerastium semidecadrum* und vor allem *Festuca brevipila*). Zu finden waren ebenfalls Frischwiesen (*Achillea millefolium* agg., *Dactylis glomerata*, *Galium mollugo* und *Lolium perenne*), einjährige Ruderalpflanzen (*Chenopodium album*, *Eragrostis minor*, *Amaranthus retroflexus*, *Poa annua*, *Setaria viridis*, *Senecio vernalis* und *Sisymbrium loeselii*), mehrjährige Ruderalpflanzen (*Ambrosia psilostachya*, *Artemisia campestris*, *Berteroa incana*, *Diploaxis tenuifolia*, *Echium vulgare*, *Carex hirta*, *Centaurea stoebe*, *Cynodon dactylon*, *Elymus repens*, *Medicago varia*, *Picris hieracioides* und *Verbascum spec.*), Ruderalmoos (*Tortula ruralis* und *Funaria hygrometrica*), Sandtrockenrasenmoos (*Ceratodon purpureus*) und eine weitere Art (*Sedum rupestre*). Insgesamt wurden laut Kartierung im Geltungsbereich rund 3.450 m² Sandtrockenrasenflächen festgestellt.

Ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-53a-2 ist nicht möglich. In der Teilfläche 1 ist die Ausweisung von Kompensationsflächen aufgrund der Situation vor Ort nicht möglich. Auf Teilen der Fläche befindet sich eine Bestandsnutzung als Kindertagesstätte mit den dazugehörigen Spiel- und Freiflächen. Die angrenzenden Gewerbeflächen wurden bereits veräußert bzw. befinden sich in der Vermarktung, d. h. die Festlegung von Kompensationsflächen würde die Nutzbarkeit der Grundstücke für die Eigentümer unverhältnismäßig einschränken und damit zu Entschädigungsansprüchen führen.

In der Teilfläche 2 ist die Verortung von Ausgleichsflächen ebenfalls nicht möglich, da sämtliche Freiflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu Erschließungszwecken und für die Regenwasserversickerung benötigt werden oder als Aufenthaltsflächen für die Bewohner anzulegen sind.

Bezüglich der erforderlichen Kompensation muss vor Festsetzung des Bebauungsplans geklärt sein, dass der erforderliche Ausgleich möglich ist und es muss eine Zustimmung der zuständigen Fachbehörde zur Vernichtung vorliegen. Auf Antrag des Landes Berlin wurde für die Durchführung der den Festsetzungen des

Bebauungsplans XV-53a-2 entsprechenden Vorhaben eine Ausnahme vom Verbot des § 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG zugelassen (BA Treptow-Köpenick, FB Naturschutz, Schreiben vom 24. Juli 2017). Damit dürfen die im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans befindlichen Trockenrasenbiotope zerstört werden. Die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG ist hier möglich, weil die Beeinträchtigungen ausreichend ausgeglichen werden können.

Für die kompensationsbedürftigen Trockenrasenbiotope soll die Kompensation möglichst zusammenhängend und entsprechend den naturschutzgesetzlichen Vorgaben in räumlicher Nähe zum Eingriffsort erfolgen. Es wurde mit dem Bezirk Treptow-Köpenick ein Ausgleich durch Aufwertung der bestehenden Biotope im Landschaftspark Johannisthal im Sinne von § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG vereinbart. Die Maßnahmen umfassen sowohl die Entwicklung von Trockenrasen und mageren Wiesen, als auch die Aufwertung der mit Gehölzen bestandenen Begleitbiotope trocken-warmer Standorte, die ebenso wie die Trockenrasen und mageren Wiesen den Lebensraum für wärmeliebende Tierarten bilden.

Um die Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen, verpflichtet sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gegenüber dem Bezirk Treptow-Köpenick, die entsprechende Flächensicherstellung, Herstellung und Finanzierung sowie die erforderliche Pflege durch den Entwicklungsträger durchführen zu lassen.

Artenschutz

Vor Beräumung der Fläche wurde in Vorbereitung der geplanten Gebäudeabrisse und der damit verbundenen Fällmaßnahmen für das Grundstück eine artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt und fortgeschrieben¹⁾. Insgesamt wurden drei Begutachtungen vorgenommen, im Februar 2015, im August 2015 und im März 2016.

¹⁾ Dr. Salinger, Susanne: BV A7314 Beräumung Berlin Chemie, Straße am Flugplatz 6 in 12487 Berlin, Artenschutz-Gutachten
- Fällmaßnahmen -, Berlin, Stand: 18.02.2015, 18.08.2015 und 18.03.2016.

Zum Zeitpunkt der ersten Erfassung (Februar 2015) befanden sich auf dem Gelände viele flache, teilweise beschädigte, sowie ein mehrstöckiges Gebäude. Die Gebäude standen bereits seit längerem leer. Trotz des hohen Versiegelungsgrades der Freifläche waren eine größere Anzahl älterer Bäume und insbesondere im Grenzbereich Aufwuchs, vor allem von Birken, Ahorn und Robinien, vorhanden. Für die Baufreimachung des Geländes war der größte Teil der Gehölze - mit Ausnahme von zwei Eichen im Süden des Gebiets und einigen Bäumen, zumeist Pappeln, im Norden - zu fällen.

Mit der ersten Begutachtung war zu untersuchen, ob sich Niststätten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten (Vögel oder Fledermäuse) in den Gehölzen befinden. Dazu wurden am 15. Februar 2015 und am 17. Februar 2015 Begehungen durchgeführt. Zur Ermittlung der Nist- und Lebensstätten wurden die Gehölze längere Zeit beobachtet und mit dem Fernglas (Zeiss) nach an- oder abfliegenden Vögeln, geeigneten Höhlungen oder Spalten und Spuren von Fledermäusen oder anderen geschützten Arten abgesucht. Zudem wurden die niedrigen Gehölze nach Nestern von Freibrütern durchsucht. Im Ergebnis konnten die folgenden Arten auf dem Gelände beobachtet werden: Haussperling, Kohlmeise und Ringeltaube. Dabei wurde nur an einer Robinie im Norden des Gebiets eine Höhle gefunden, die einen Nistplatz für Meisen darstellt. Als Ersatzmaßnahme hierfür war an einem der nicht zu fällenden Bäume ein Meisenkasten aufzuhängen; die Maßnahme wurde in einer der nördlich angrenzenden Pappeln umgesetzt. An anderen Gehölzen waren keine dauerhaft geschützten Nist- oder Lebensstätten zu finden.

In einer zweiten Untersuchung im August 2015 wurde ermittelt, ob sich Niststätten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten an den abzureißenden Gebäuden befinden. Begehungen erfolgten am 12. August 2015 und am 17. August 2015. Die Gebäude wurden mit dem Fernglas (Zeiss) nach an- oder abfliegenden Vögeln, geeigneten Höhlungen oder Spalten und Spuren von Fledermäusen oder anderen geschützten Arten abgesucht. Mit dem Ultraschall-Detektor wurde das Vorkommen von Fledermäusen geprüft. Zudem wurden bei der Begehung die Gebäude auf Spuren wie Nistmaterial, Fraßreste oder Kot geprüft.

Im Ergebnis der zweiten Untersuchung wurden nahrungssuchend bzw. überfliegend auf und über dem Gelände die folgenden Arten beobachtet: Amsel, Blaumeise, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mehlschwalbe, Nebelkrähe, Ringeltaube und Stieglitz. Besetzte Niststätten von Freibrütern konnten nicht festgestellt werden. Niststätten der Gebäudebrüter Hausrotschwanz und Haussperling befanden sich im Dachkasten, in Höhlungen an den Fenstern und in einem offenen Schuppen. Insgesamt waren an den Gebäuden 5 dauerhaft geschützte Niststätten zu finden. Die Niststätten waren zum Untersuchungszeitpunkt nicht besetzt.

Als Ersatzmaßnahmen für die beseitigten Niststätten sind 5 Nistkästen an einem anderen Gebäude zu befestigen. Da der Haussperling und die Mehlschwalbe zu den so genannten Koloniebrütern zählen, welche in größeren Gruppen gemeinsam nisten, wäre über die im Zuge der Realisierung der Ersatzmaßnahme erforderliche Anzahl an Nistkästen hinaus die Anbringung weiterer Nistkästen förderlich. Die genaue Festlegung der Gebäude und der Lage der Ersatzmaßnahmen und eventuell zusätzlicher Nistkästen erfolgt in Abstimmung mit der bezirklichen Fachbehörde und dem Bauherrn.

Im März 2016 erfolgte eine erneute Begutachtung des Geländes. Zu diesem Zeitpunkt waren die Gebäude auf dem Grundstück bereits abgerissen und der größte Teil der Gehölze gefällt. Es wurde geprüft, ob sich Niststätten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten (Vögel oder Fledermäuse) in den verbleibenden Gehölzen befinden. An dem Außenzaun zum Nachbargrundstück befanden sich 3 Robinien. Einer der Bäume war bereits abgestorben, ein zweiter untermaßiger ist schräg gewachsen und ragte über den Zaun in das Nachbargrundstück. Der mittlere Baum war mit einem starken Knöterichbewuchs behangen. Der Baum wurzelt in Mauerresten, die seine Standfestigkeit reduzieren und die Beräumung dieser Trümmer verhindern. Am 18. März 2016 wurden die Gehölze erneut längere Zeit beobachtet und mit dem Fernglas (Zeiss) nach an- oder abfliegenden Vögeln, geeigneten Höhlungen oder Spalten und Spuren von Fledermäusen oder anderen geschützten Arten abgesucht. Der Knöterich wurde nach Nestern von Freibrütern durchsucht. Im Ergebnis der Untersuchung wurden im Knöterich 2 vorjährige Amselnester entdeckt, in der Krone der mittleren Robinie ein altes Ringeltaubennest. Zum Untersuchungszeitpunkt befanden sich an den Gehölzen keine dauerhaft

geschützten oder besetzten Nist- oder Lebensstätten. Ersatzmaßnahmen sind demnach nicht notwendig.

2.3 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XV-53a, festgesetzt am 26. Juni 2006.

Innerhalb der Teilfläche 1 des Bebauungsplans XV-53a-2 sind gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan XV-53a eine Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte -, Gewerbegebietsflächen sowie ein 30 m breiter Streifen westlich und nördlich der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, in dem zum Schutz der angrenzenden sensiblen Nutzungen nur das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind. Das Nutzungsmaß ist im Bereich der Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6, für die Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte - mit einer Grundfläche (GR) und einer Geschossfläche (GF) von jeweils 800 m² bestimmt. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist innerhalb der Gewerbegebiete mit 15 m (Gebäudeoberkante über Gehweg), in der Gemeinbedarfsfläche mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die Teilfläche 2 ist weitestgehend als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,6 festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen ist im Blockinnenbereich mit 15 m, innerhalb eines 30 m breiten Randstreifens mit 11 m bestimmt. Die gewerblichen Nutzungen sind hier mittels textlicher Festsetzung ebenfalls eingeschränkt. Die an die Melli-Beese-Straße anschließende Fläche liegt innerhalb eines festgesetzten allgemeinen Wohngebiets mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,6 und zwei Vollgeschossen.

Da der Geltungsbereich innerhalb eines förmlich festgelegten Entwicklungsbereichs liegt, sind außerdem die Verfahrensvorschriften des § 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 144 und § 145 BauGB (Entwicklungsgenehmigungsvorbehalt) anzuwenden.

2.4 Verkehrserschließung

Die öffentliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die östlich des Geltungsbereichs gelegene Melli-Beese-Straße, die südlich der Teilfläche 1 gelegene Walther-Huth-Straße, die westlich der Teilfläche 2 gelegene Straße am Flugplatz sowie den westlich der Teilfläche 1 gelegenen Segelfliegerdamm (neu gebaute Stichstraße, Bebauungsplan XV-53a-1). Über den Straßenzug Straße am Flugplatz/Walther-Huth-Straße - Segelfliegerdamm - Stubenrauchstraße besteht eine direkte Anbindung an die Autobahn BAB 113. Gegenwärtig kann das Gebiet bezüglich des motorisierten Verkehrs als gut erschlossen bezeichnet werden.

An das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist das Plangebiet nicht unmittelbar, jedoch über mehrere Tram- und Buslinien sowie über die S- und Regionalbahn im weiteren Umfeld, angebunden. Der S- und Regionalbahnhof Schöneweide leistet dabei eine übergeordnete Erschließungsfunktion sowie die Anbindung an die Berliner Innenstadt, zudem verkehrt hier die Regionalbahn in Richtung Eberswalde / Senftenberg. Der S- und Regionalbahnhof dient aber nicht der direkten Erschließung des Geltungsbereichs, dieser liegt etwa 2 km entfernt und ist mit dem Bus und der Straßenbahn zu erreichen. Der geplante westseitige Ausgang des S-Bahnhofs „Betriebsbahnhof Schöneweide“ würde hingegen in einer Entfernung von rd. 1,5 km liegen und ließe sich mit dem Fahrrad in weniger als 10 Minuten erreichen.

Die nächstgelegenen Straßenbahn- und Bushaltestellen sind die Haltestellen Sterndamm/Stubenrauchstraße, Haeckelstraße und Stubenrauchstraße/Springbornstraße sowie Johannes-Sasse-Ring, Akeleiweg und Groß-Berliner Damm Mitte. Die wichtigsten Linien zur Erschließung des Geltungsbereichs sind derzeit die Buslinien M 11, 160 und 163 sowie die Straßenbahnlinien 60, 61 und 63. Mit Ausnahme der Buslinie M 11 sowie der Straßenbahnlinien 61 und 63, die im 10-Minuten-Takt verkehren, fahren diese jedoch lediglich im 20-Minuten-Takt. Zudem liegen Teile des Geltungsbereichs aufgrund der Entfernung der nächstgelegenen Haltestellen außerhalb des festgelegten Erreichbarkeitsradius' von 300 m. Damit sind die Erschließungsstandards gemäß

Nahverkehrsplan 2014-2018 nicht erfüllt. Die Anfahrtszeit zur S-Bahn als nächstgelegene übergeordnete Anbindung ist mit gut 20 Minuten verhältnismäßig lang und damit unattraktiv. Der Geltungsbereich ist demnach zwar grundsätzlich erschlossen, die ÖPNV-Anbindung ist jedoch als verbesserungswürdig zu bewerten. Daher sollte - unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren- im Weiteren eine Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sowie den Berliner Verkehrsbetrieben (BVG) erfolgen, um eine dem - aufgrund der vorangeschrittenen Entwicklung der Flächen im Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ - aktuell bestehenden und künftigen Bedarf angemessen angepasste ÖPNV-Versorgung zu gewährleisten. Eine Ausweitung des Angebots an öffentlichem Nahverkehr ist auch im Hinblick auf die vorgesehene Nutzungsintensivierung innerhalb des Plangebiets zu prüfen. So kann die angestrebte Stärkung des ÖPNV und damit eine Reduzierung des MIV in diesem innenstadtnahen Bereich ermöglicht werden.

Die Straße am Flugplatz wurde im Abschnitt des Geltungsbereichs aufgrund der vormaligen Gewerbegebietsfestsetzungen in Regie des Bezirks Treptow-Köpenick als Gewerbestraße ausgebaut und mit GA-Mitteln (Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur) kofinanziert. Als Gewerbestraße wurde die Straße am Flugplatz mit breiteren Querschnitten (i.d.R. 3,6 m je Fahrbahn) als originäre Wohnstraßen und einem verstärkten Aufbau hergerichtet. Die Anwohner wurden von den Erschließungsbeiträgen befreit.

2.5 Technische Infrastruktur

Aufgrund der historischen und aktuellen baulichen Nutzung des Gebiets sowie des Ausbaus der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Segelfliegerdamm, Straße am Flugplatz, Walther-Huth-Straße, Melli-Beese-Straße) ist vom Vorhandensein der notwendigen technischen Medien auszugehen. Auf der Teilfläche 2 wurden im Zuge der Beräumung alle bekannten Medien entfernt.

In der Ver- und Entsorgungsstruktur sind für die gegenwärtige Nutzung des Gebiets keine Engpässe zu erkennen. Vielmehr bieten die meisten der Ver- und Entsorgungsnetze noch Kapazitätsreserven in ihren Hauptleitungen.

Die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Regenwasserkanäle stehen nur im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung von Regenwasser zur Verfügung und sind bereits hoch ausgelastet. Daher sind, sollte eine vollständige Versickerung des Regenwassers innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich sein (vgl. II.3.7), entsprechende Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung der Regenwassereinleitung erforderlich.

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Gasleitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstands sind in Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstands sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante der Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/Kabel und zu dem zu pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass die Leitungen/Kabel nicht beschädigt werden.

2.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich keine Denkmale gemäß Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln).

2.7 Wasserschutz

Der Geltungsbereich liegt gemäß vorläufiger Anordnung zum Vollzug der den Schutzgebietsteil Johannisthal betreffenden Regelungen der Wassergebietsverordnung Johannisthal vom 18. Januar 2013 (ABl. S. 285), welche bis zum Inkrafttreten einer neuen Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Johannisthal die Wassergebietsverordnung Johannisthal regelt, in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Johannisthal. Demnach sind die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal zu beachten.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf die Planungsabsicht

- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B (Lage des Plangebiets im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Festlegungskarte 1; die Entwicklung von (Wohn-)Siedlungsflächen ist hier zulässig)
- Grundsätze § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B (vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung)

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Gemäß § 1 Abs. 2 des LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) soll die Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele polyzentral entwickelt werden. Vorrangig sollen vorhandene Stärken genutzt und ausgebaut werden. Unter der Zielsetzung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 LEPro 2007) kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen eine erhöhte Bedeutung zu. Entsprechend des Grundsatzes aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll daher die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

Entsprechend der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung im Sinne des § 6 LEPro 2007 sollen die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seiner ökologischen Funktion in Einklang gebracht werden. Damit die künftige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten bleibt, müssen entsprechende Nutzungsänderungen oder Planungen äußerst umsichtig vorgenommen werden. Das gilt insbesondere für den Schutz der Trinkwasserressourcen und die Anforderungen des globalen Klimaschutzes.

Mit der vorliegenden Planung werden den Zielen und Leitvorstellungen des LEPro 2007 entsprochen.

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009, GVBl. S. 182) stellt den Geltungsbereich als „Gestaltungsraum Siedlung“ der Metropole Berlin dar. Die Siedlungsentwicklung soll hier vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale und vorhandener Infrastruktur innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen. Im Gestaltungsraum Siedlung wird die Entwicklung gewerblicher Bauflächen begrenzt.

Das Plangebiet liegt außerhalb der festgelegten städtischen Kernbereiche.

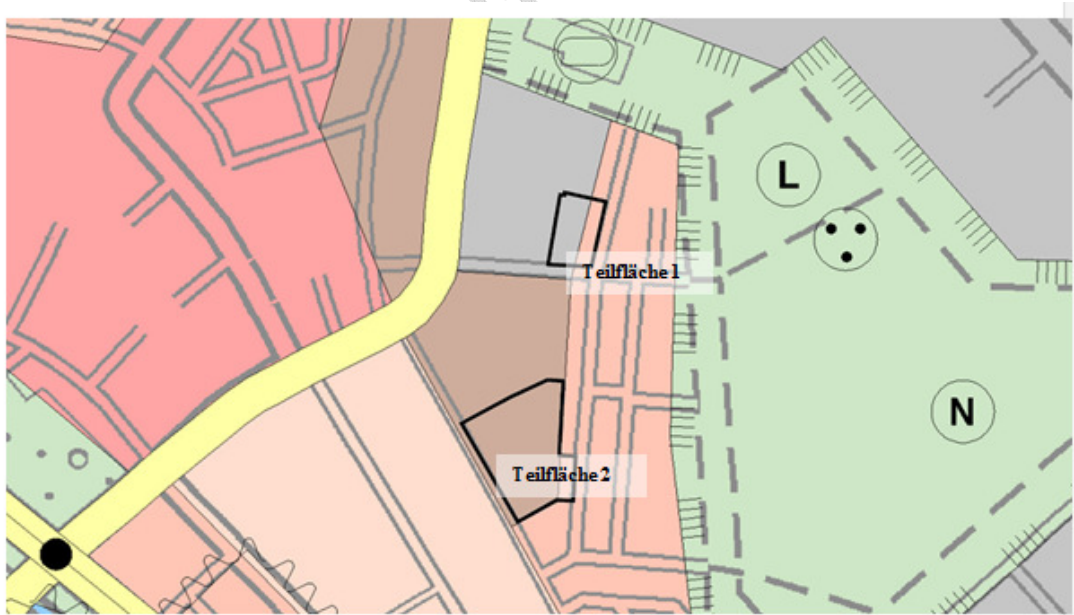
Der Bebauungsplan XV-53a-2 berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung gemäß dem Grundsatz der Raumordnung aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007 (GVBl. S. 629). Somit ist er mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Hinweis: Aufgrund des laufenden Gerichtsverfahrens gegen die rückwirkend erneut in Kraft gesetzten LEP 2009 im Land Brandenburg besteht die Notwendigkeit, einen neuen Landesentwicklungsplan zu erarbeiten. Am 19. Juli 2016 haben das Brandenburger Kabinett und der Berliner Senat auf Empfehlung der Gemeinsamen Landesplanungskonferenz den Entwurf des Landesentwicklungsplans für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zur Kenntnis genommen und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens beauftragt. Die Beteiligung erfolgte vom 15. September bis zum 15. Dezember 2016. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hatten regionale Planungsgemeinschaften, Landkreise und Kommunen im Land Brandenburg, Berliner Bezirke, Verbände und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zum Entwurf des Plans. Derzeit erfolgt die Aufbereitung und Prüfung der zum Planentwurf

eingegangenen Anregungen und Bedenken. Auf dieser Grundlage erfolgt im Anschluss die Weiterentwicklung des Planentwurfs durch die beiden Landesregierungen und ggf. ein 2. Beteiligungsverfahren. Der LEP HR soll nach dem Abschluss des Beteiligungsverfahrens und der Beteiligung des jeweils zuständigen Parlamentsausschusses als Rechtsverordnung festgesetzt werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (ABl. 2019 S. 8), stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche und Wohnbaufläche W 3 (Teilfläche 1) sowie als gemischte Baufläche MI 2 und Wohnbaufläche W 3 (Teilfläche 2) dar.



Karte 2: FNP Berlin, Stand Juni 2016 (Ausschnitt)

Das auf der Teilfläche 1 festgesetzte Gewerbegebiet mit einer Größe von knapp 0,5 ha befindet sich teilweise, die Gemeinbedarfsfläche von 0,35 ha vollständig innerhalb einer im FNP dargestellten Wohnbaufläche W 3 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,8. Die übrigen Flächen des festgesetzten Gewerbegebiets liegen auf einer gewerblichen Baufläche gemäß FNP.

Die Teilfläche 2 liegt - mit Ausnahme des an der Melli-Beese-Straße gelegenen Bereichs, der als Wohnbaufläche W 3 mit einer GFZ bis 0,8 dargestellt ist - vollständig innerhalb einer gemischten Baufläche MI 2. Aus dieser FNP-Darstellung ist eine Wohnnutzung grundsätzlich entwickelbar.²⁾ Mit der Darstellung der Flächen als gemischte Baufläche M 2 entspricht der geltende FNP den vor dem Hintergrund der derzeit angespannten Wohnungsmarktlage definierten Entwicklungszielen des Landes Berlin, gemäß derer - u.a. in Adlershof - die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zusätzlichem innerstädtischen Wohnraum geschaffen werden sollen.

Die Inhalte des Bebauungsplans XV-53a-2 sind aus den Darstellungen des FNP Berlin entwickelbar.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. April 2016 (ABl. 24, S. 1314) stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchG Bln) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140) die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie darauf aufbauende Maßnahmen in Grundzügen dar. Es enthält verbindliche Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung / Freiraumnutzung und Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption, die in die Planung eingestellt und entsprechend berücksichtigt wurden.

Der Teilplan Biotop- und Artenschutz stellt den Geltungsbereich als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar, für den u.a. die folgenden Maßnahmen und Ziele formuliert sind:

²⁾ Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgte die Flächennutzungsplanänderung „Adlershof: nördl. Rudower Chaussee und östl. Segelfliegerdamm“ (Ifd. Nr. 06/15) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Im Zuge der FNP-Änderung wurde der Bereich, in dem die Teilfläche 2 liegt, von einer gewerblichen Baufläche in ein Mischgebiet M 2 geändert. Damit erfolgte die Anpassung der Darstellungen des FNP an die definierten Entwicklungsziele des Landes Berlin. Die FNP-Änderung „Adlershof: nördl. Rudower Chaussee und östl. Segelfliegerdamm“ (Ifd. Nr. 06/15) wurde am 17. November 2015 vom Berliner Senat beschlossen.

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten)
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen

Im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung ist der Geltungsbereich als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dargestellt. Die diesbezüglich formulierten Anforderungen:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen

werden in der vorliegenden Planung angemessen berücksichtigt.

Der Teilplan Landschaftsbild weist den Geltungsbereich ebenfalls als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen aus. Ziele und Maßnahmenvorschläge für diesen Flächentypus sind u.a.:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen

- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung

Im Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz ist das Plangebiet als Industrie- und Gewerbegebiet dargestellt. Die hier formulierten Maßnahmen

- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen
- Förderung flächensparender Bauweise
- Förderung emissionsarmer Technologien
- Boden- und Grundwasserschutz
- Dach- und Wandbegrünung
- Erhalt/ Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung

werden in die Planung eingestellt und entsprechend umgesetzt.

Im Teilplan Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK) liegt der Geltungsbereich im äußeren der beiden als Kernelemente des Berliner Freiraumsystems definierten Parkringe. Hier finden sich Flächenpotenziale, um Maßnahmen umzusetzen.

Die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption benennt für den inneren und äußeren Parkring folgende Maßnahmen:

- neue Grünanlagen im inneren und äußeren Parkring ergänzen
- bestehende Grünanlagen entwickeln und qualifizieren
- Ziele der biologischen Vielfalt bei der Festlegung von Maßnahmen umsetzen
- Aufenthaltsqualität verbessern
- vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen schaffen

Landschaftsplan

Für das Plangebiet liegt kein Landschaftsplan vor.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen (StEP)

StEP Wohnen 2025

Der StEP Wohnen 2025 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, beschlossen am 8. Juli 2014) dient als Orientierungsrahmen sowohl für private Investitionen als auch für öffentliche Vorhaben im Wohnungsbau und für Verbesserungen im Wohnungsbestand. Er benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2025. Die Herausforderung für Berlin besteht aktuell darin, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote zu begegnen und die Mieten sozialverträglich zu halten. Der StEP Wohnen 2025 zeigt daher die wesentlichen Flächenpotentiale für Wohnungsneubau in Berlin, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang und zur Verteilung in der Stadt. Er ist Grundlage für angebots- und nachfragegerechte wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen sowie für die Bauleitplanung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a-2 liegt innerhalb des Neubaubereichs „Johannisthal/Adlershof“, der der Realisierung von insgesamt ca. 1.800 neuen Wohneinheiten dienen soll. Der Geltungsbereich selbst ist als Einzelstandort mit weniger als 250 Wohneinheiten auf überwiegend landeseigenen Flächen und einer mittelfristigen Realisierungseinschätzung gekennzeichnet.

StEP Industrie und Gewerbe / Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)

Im Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe / EpB (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.), Januar 2011) ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche des FNP (Standorttyp 4: Gewerbliche Baufläche innerhalb eines gewachsenen Großstandorts / großmaßstäblicher Standort) dargestellt. Er liegt außerhalb der Gebietskulisse des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) südlich des EpB-Gebiets 27 - Johannisthal -.

StEP Zentren 3

Der StEP Zentren 3 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.), Januar 2011) trifft für den Geltungsbereich keine konkreten Aussagen.

Nordwestlich des Geltungsbereichs liegen, ca. 2,5 km entfernt, das im StEP Zentren 3 definierte Stadtteilzentrum „Zentrum Schöneweide“ und die Fachmarkt-Agglomeration „Schnellerstraße“. Etwa 2 km nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich das Ortsteilzentrum „Dörpfeldstraße / Rudower Chaussee“.

Eine Konkretisierung der Ziele und Leitlinien des StEP Zentren 3 erfolgt durch das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept (vgl. I.3.6.1) bzw. die verbindliche Bauleitplanung.

StEP Verkehr

Im StEP Verkehr (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, März 2011, zuletzt aktualisiert am 11. November 2016) sind der Straßenzug Segelfliegerdamm - Walther-Huth-Straße – Melli-Beese-Straße sowie der südliche Abschnitt der Straße am Flugplatz im Bestand als örtliche Straßenverbindung des übergeordneten Straßennetzes (Stufe III) gekennzeichnet. Der nördliche Teil der Melli-Beese-Straße ist als Ergänzungsstraße (weitere Straße von besonderer Bedeutung) dargestellt.

In der Planung 2025 ist der Segelfliegerdamm als überörtliche Straßenverbindung (Stufe II) gekennzeichnet. Die gesamte Melli-Beese-Straße, der westlichen Teil der Walther-Huth-Straße und der südliche Teil der Straße am Flugplatz sind als örtliche Straßenverbindung des übergeordneten Straßennetzes (Stufe III) dargestellt.

StEP Klima

Der Senat hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) beschlossen. Der StEP Klima liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen als Hilfestellung für Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel.

In der Analysekarte Grün- und Freiflächen wird der Geltungsbereich als potenziell

empfindlich gegenüber Änderungen des Grundwasserstands hinsichtlich der Stadtbäume im Siedlungsraum dargestellt. Im Maßnahmenplan Grün- und Freiflächen wird im Bereich des Plangebiets den Stadtbäumen im Siedlungsraum sowohl ein aktuell als auch perspektivisch hoher Handlungsbedarf zugeschrieben. Gemäß Maßnahmenplan Bioklima gilt es, die Potenziale zur bioklimatischen Entlastung im Gebäude- und Siedlungsbestand durch Neupflanzung von Straßenbäumen auszuschöpfen.

Dem StEP Klima wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (u.a. Baumpflanzungen, Dachbegrünungen) entsprochen.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Berlin Strategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 (StEK 2030)

Die Berlin Strategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030, im Herbst 2014 vom Senat als Leitbild für die wachsende Stadt verabschiedet, greift als integriertes Konzept die bestehenden Berliner Planungen und Programme auf und entwickelt davon ausgehend ein Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung. Regionale Planungen (z. B. Leitbild Berlin-Brandenburg, Masterplan Industriestadt) sind hierbei genauso in den Erarbeitungsprozess eingeflossen wie gesamtstädtische bzw. teilräumliche Konzepte (z. B. StEP Wohnen, StEP Verkehr, Planwerk Innere Stadt). Gleichzeitig ist das StEK 2030 eng mit den Ergebnissen der neuen Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2011-2030 sowie dem Demografiekonzept verbunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a-2 liegt innerhalb des Transformationsraums Schöneweide-Adlershof-BER als einem von berlinweit insgesamt zehn im StEK 2030 definierten Transformationsräume. Dieser reicht von Oberschöneweide über Adlershof und das nördliche Grünau bis zum Hauptstadtflughafen BER, in dem die neuen Möglichkeiten zwischen Flughafen und Innenstadt aktiv für Wirtschaft und Wissenschaft sowie für die weitere Gestaltung eines urbanen Lebensraums genutzt werden sollen. Die wesentlichen Ziele für Adlershof sind in diesem Kontext die kurz- und mittelfristige Realisierung von Wohnungsneubau und die stärkere Verknüpfung der Multifunktionalität Adlershofs, bestehend aus Wohnen, Arbeiten, Studieren und Freizeit.

3.5.2 Lärminderungsplan 2008 einschließlich Lärmaktionsplan

Das Plangebiet befindet sich gemäß Karte 1 zum Lärminderungsplan³⁾ außerhalb von Konzept- oder Modellgebieten der Lärminderungsplanung Berlin.

3.5.3 Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 für Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde am 18. Juni 2013 vom Berliner Senat beschlossen. Damit wird der bisherige Luftreinhalte- und Aktionsplan für Berlin 2005-2010 fortgeschrieben. Der Luftreinhalteplan 2011-2017 enthält zusätzliche Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren.

Bezüglich der Schadstoffbelastung des Geltungsbereichs durch Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) wurden gemäß der Sachdatenanzeige zur Karte „Verkehrsbedingte Luftbelastung 2009“ am angrenzenden Abschnitt des Segelfliegerdamms für das Prognosejahr 2020 Jahresmittelwerte zwischen 11,77 und 14,17 µg/m³ für NO₂ und zwischen 22,46 und 23,58 µg/m³ für PM₁₀ ermittelt. Die Schadstoffbelastung für den Geltungsbereich liegt somit deutlich unterhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (39. BImSchV) von jeweils 40 µg/m³ für NO₂ und PM₁₀.

Es ist davon auszugehen, dass - auch unter Berücksichtigung einer aufgrund der vorliegenden Planung geringfügigen Zunahme der Belastung durch Anliegerverkehr - die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV im Geltungsbereich eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Eine diesbezügliche Prüfung erfolgte im Rahmen des Verkehrsgutachtens (siehe hierzu I.4.2, III.4).

3.5.4 Planwerk Südostraum

³⁾ Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (Hrsg.), Lärminderungsplanung, Berlin, Mai 2008

Das Planwerk Südostraum (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Fortschreibung, Berlin 28. April 2009) ergänzt als informelle Planung das System der Flächennutzungsplanung in den Teilbereichen Berlins, in denen eine starke Veränderungsdynamik Anlass zu konzentrierter Steuerung gibt und die von Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung sind.

Die Flächen des Geltungsbereichs sind im Planwerk Südostraum als Bauflächen / Baustrukturen der Kategorie „gesamträumliche Planung“ dargestellt. Das Bebauungsplangebiet XV-53a-2 ist Teil des Vertiefungs- und Handlungsraums Adlershof des Planwerks Südostraum.

3.5.5 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen zur Schaffung des Planungsrechts für Wohnungsbauvorhaben im Land Berlin ist grundsätzlich das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ (gemäß aktueller Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin) anzuwenden, mittels dessen die Praxis beim Abschluss städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit Wohnungsbauprojekten auf eine stadtweit einheitliche Basis gestellt und somit zur Transparenz und Beschleunigung des Wohnungsbaus in Berlin beigetragen werden soll. Mit dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ werden einheitliche Regelungen bei der Planung und Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben hinsichtlich der Übernahme von bzw. Beteiligung an Folgekosten für notwendige Maßnahmen der verkehrlichen Erschließung, der sozialen Infrastruktur sowie zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum durch die Projektträger getroffen.

Innerhalb der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ kommt das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ jedoch nicht zur Anwendung, da es in den förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereichen gemäß §§ 165 bis 171 BauGB aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen (u.a. Verpflichtung zur Aufstellung von Bebauungsplänen, Herstellung der technischen und sozialen Infrastruktur im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme durch das Land Berlin, Verkauf zu gutachterlich ermitteltem Endwert bzw. Erhebung von Ausgleichsbeträgen) grundsätzlich keine Anwendung findet.

3.6 Bereichsentwicklungsplanung

Eine Bereichsentwicklungsplanung für den Geltungsbereich liegt lediglich als Entwurf vor (Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, BEP Treptow, Mittelbereich 2, Stand Juni 2000). Diese übernimmt die Planungen für die Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ jedoch nur nachrichtlich. Die derzeit aktuellen fachlichen Teilpläne der Bereichsentwicklungsplanung Treptow-Köpenick sind das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 und das Radwegekonzept 2010.

Die Aussagen und Ziele der vorliegenden fachlichen Teilpläne sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3.6.1 Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick hat am 21. Juli 2016 als Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts 2009 das „Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick 2016“ beschlossen. Das aus dem Jahr 2009 stammende Zentren- und Einzelhandelskonzept wurde überarbeitet und aktualisiert.

Das Plangebiet ist kein Bestandteil der bezirklichen Zentrenhierarchie gemäß Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick. In räumlicher Nähe befindet sich das Nahversorgungszentrum Johannisthal und das Stadtteilzentrum „Zentrum Schöneeweide“ sowie das Nahversorgungszentrum „Adlershofer Tor“ und das Ortsteilzentrum „Dörfeldstraße“. Im fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks ist am Eisenhutweg zudem ein bezirklicher Fachmarktstandort mit 8.000 m² Verkaufsfläche sowie ein Nahversorgungsangebot mit 1.500 m² Verkaufsfläche zur Ergänzung der dezentralen wohnungsnahen Grundversorgung ausgewiesen. Dieser Standort befindet sich aktuell noch in der Planungsphase.

Der Bebauungsplan XV-53a-2 steht somit den Zielen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts nicht entgegen.

3.6.2 Radwegekonzept Treptow-Köpenick

Das Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010 wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA-Beschluss 585/2011 vom 5. April 2011) und die Bezirksverordnetenversammlung (BVV-Beschluss 1097/51/11 vom 26. Mai 2011) beschlossen.

Für den Geltungsbereich XV-53a-2 werden im Radwegekonzept keine Aussagen getroffen. Im Segelfliegerdamm sowie im Landschaftspark Johannisthal sind Wege des Nebenroutennetzes des bezirklichen Radverkehrs dargestellt, der Groß-Berliner Damm und der Sterndamm sind Teil des Hauptroutennetzes.

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a-2 umfasst Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XV-53a (festgesetzt am 26. Juni 2006). Die Flächen des festgesetzten Bebauungsplans XV-53a umschließen das Plangebiet nahezu vollständig. Einzige Ausnahme bildet die nordwestliche Grenze der Teilfläche 1, hier grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan XV-53a-1 (festgesetzt am 1. Oktober 2012) an den Geltungsbereich an.

Für die nicht im Geltungsbereich XV-53a-2 gelegenen Flächen setzt der Bebauungsplan XV-53a Gewerbegebiete, Wohngebiete, einen öffentlichen Spielplatz, öffentliches Straßenbegleitgrün, Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest. Der Bebauungsplan XV-53a-1 setzt eine Straßenverkehrsfläche fest, die der öffentlichen Erschließung der angrenzenden Gewerbeflächen dient.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

4.1 Allgemein

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a-2 liegt innerhalb des mit Abschluss der Untersuchungen und städtebaulichen Überlegungen zum Gesamtbereich Johannisthal/ Adlershof festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/ Adlershof“ (GVBl. v. 21. Dezember 1994).

Am 3. Januar 2012 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die Aufstellung des Bebauungsplans XV-53a-2 zur Änderung einer Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans XV-53a (festgesetzt am 26. Juni 2006) beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans XV-53a-2 wurde aufgrund der aus Kapazitätsgründen zwingend notwendige Erweiterung der auf dem Grundstück Melli-Beese-Straße 30 befindlichen Kindertagesstätte erforderlich. Aus Dringlichkeitsgründen wurde die mit Bundesfördermitteln finanzierte Baumaßnahme mittlerweile umgesetzt. Ermöglicht wurde die Erweiterung auf dem festgesetzten Gewerbegebiet durch eine Verpflichtungserklärung zwischen dem Bezirksamt Treptow-Köpenick und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Januar 2012. Planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung war die Änderung des festgesetzten Bebauungsplans XV-53a. Der Bezirk erklärte sich bereit, einen ordnungsmäßig eingereichten Bauantrag im Ausnahmeweg und im Hinblick auf den Aufstellungsbeschluss zu genehmigen. Im Gegenzug verpflichtete sich das Land Berlin, die Flächen innerhalb des 30 m breiten Gewerbestreifens um die Kita-Erweiterungsflächen bis zur Festsetzung des Bebauungsplans XV-53a-2 nur an Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie an Geschäfts-, Büro und Verwaltungseinrichtungen zu veräußern.

Der etwa 3,4 ha große Geltungsbereich XV-53a-2 nimmt Teile des insgesamt 29 ha umfassenden rechtskräftigen Bebauungsplans XV-53a (festgesetzt am 26. Juni 2006) ein. Dieser setzt die Flächen des Geltungsbereichs entsprechend der bislang für diesen Bereich definierten Entwicklungsziele im Wesentlichen als - teilweise eingeschränkte - Gewerbegebiete sowie Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte - fest.

Am 22. September 2014 wurde die Erweiterung des Geltungsbereichs XV-53a-2 um die Fläche des ehemaligen Gewerbegrundstücks Straße am Flugplatz 6 sowie die Flächen zwischen den Grundstücken Melli-Beese-Straße 62 und Melli-Beese-Straße 72 beschlossen. Die Geltungsbereichserweiterung resultierte aus dem Umnutzungswillen des Landes Berlin für die brachliegende Gewerbefläche der „Berlin-Chemie AG“ für eine Wohnnutzung. Bestrebungen einer Umnutzung der Fläche zum Wohnen waren angesichts der Prägung der Nachbarschaft durch Wohnnutzung naheliegend. Da sich die Fläche jedoch bisher nicht im Eigentum des

Landes Berlin befand und als Gewerbefläche genutzt war, erfolgte mit dem Bebauungsplan XV-53a vorerst eine Bestandsfestsetzung als Gewerbefläche. Die nunmehr nicht mehr gewerblich genutzte, brachliegende Fläche konnte vom Land Berlin erworben werden und soll gemäß den veränderten Entwicklungszielen im Kontext zur aktuellen Wohnungsmarktentwicklung im Berliner Stadtgebiet und dem damit verbundenen erhöhten Wohnbauflächenbedarf als Wohnbaufläche für den Geschosswohnungsbau entwickelt werden. Aufgrund des aktuell bestehenden Drucks auf den Berliner Wohnungsmarkt soll der ursprünglich für das Entwicklungsgebiet vorgesehene verdichtete Wohnungsbau wieder stärker in den Fokus gerückt werden.

Mit der parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgten FNP-Änderung „Adlershof: nördl. Rudower Chaussee und östl. Segelfliegerdamm“ (Ifd. Nr. 06/15) wurde der betreffende Bereich gemeinsam mit dem nördlich angrenzenden Grundstück, auf dem die Gewerbenutzung erhalten bleiben soll, von einer gewerblichen Baufläche in ein Mischgebiet M2 geändert. Die Fläche wurde unter der Prämisse in eine gemischte Baufläche M2 geändert, dass eine flächeninterne Gliederung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt. Damit wurden die Darstellungen des FNP an die definierten Entwicklungsziele angepasst. Die FNP-Änderung erfolgte in enger Abstimmung aller betroffenen Senatsfachabteilungen und dient vorrangig dem Planungsziel, den Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ auch als attraktiven Wohnstandort zu entwickeln.

Mit dem Bebauungsplan XV-53a-2 werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Teilflächen 1 und 2 entsprechend der veränderten Rahmenbedingungen und der daraus resultierenden neuen Entwicklungsziele für diese Flächen angepasst.

4.2 Teilfläche 2 - Allgemeines Wohngebiet

Städtebauliches Gutachterverfahren

Für die Teilfläche 2 wurde in Vorbereitung des Wohnungsbauvorhabens „Straße am Flugplatz“ im Auftrag der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, die das Grundstück zwischenzeitlich erworben hatte, sowie in enger Abstimmung zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, der Adlershof Projekt GmbH und dem Bezirksamt Treptow-Köpenick zwischen Oktober 2015 und Januar 2016 ein konkurrierendes städtebauliches Gutachterverfahren mit begleitender Bürgerbeteiligung durchgeführt. Vorrangiges Ziel des Verfahrens war es, das vorgesehene Nutzungsmaß des Bebauungsplans XV-53a-2 zu konkretisieren und entsprechend anzupassen.

Die gewählte dreistufige Prozessform unter aktiver Einbindung der Bevölkerung wurde im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorliegenden Bebauungsplan gewählt. Im Fokus stand dabei die Einbindung der lokalen Wohnbevölkerung in den Entwurfsprozess im Sinne einer erhöhten Akzeptanz der Planung sowie der Minimierung möglicher Nachbarschaftskonflikte und Einbringung der Anliegerbelange. In einer bereits im März 2015 im Anschluss an die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführten öffentlichen Erörterungsveranstaltung bezüglich der geplanten Umwidmung der festgesetzten Gewerbegebietsfläche zum Wohngebiet waren verschiedene offene Diskussionspunkte zu Tage getreten, die im weiteren Verfahren behoben werden sollten.

Im Rahmen des Gutachterverfahrens wurden drei Planungsbüros aufgefordert, städtebauliche Konzepte zu entwickeln, die in den einzelnen Prozessstufen in verschiedenen Beteiligungsformaten mit Anwohnern und Interessierten diskutiert wurden. In einer abschließenden Jury-Sitzung wurde am 14. Januar 2016 der Siegerentwurf ausgewählt und in einer anschließenden öffentlichen Veranstaltung bekannt gegeben.

Im Ergebnis konnte ein weitgehend überzeugendes städtebauliches Konzept entwickelt werden, das als Grundlage für die vertiefende Rahmenplanung dient. Das mit der Bewohnerschaft der umliegenden Wohngebiete abgestimmte städtebauliche Konzept ist innerhalb des Bebauungsplans umsetzbar und ist gleichzeitig über entsprechende Regelungen innerhalb des Kaufvertrags gesichert.

Städtebauliches Konzept

Gemäß Siegerentwurf des städtebaulichen Gutachterverfahrens sollen zwischen der Straße am Flugplatz und Melli-Beese-Straße fünf durchgrünte und durchlässige Gebäudegruppen in Form von sogenannten Nachbarschaftshöfen entstehen.

Aufgrund der Konzeption als im Innenbereich vom Verkehr möglichst freigehaltenes Wohnquartier wurde die geplante Wohnbebauung um ein Garagengebäude im Eingangsbereich des Quartiers (Straße am Flugplatz) ergänzt. Damit erfolgt die Bündelung des ruhenden Verkehrs zentral in einer „Quartiersgarage“ am nordwestlichen Rand der Fläche und kann so weitestgehend aus dem Quartier herausgehalten werden. Gemäß der im Vorfeld abgestimmten Planungsanforderungen erfolgt die Erschließung des geplanten Wohnquartiers für den PKW-Verkehr - mit Ausnahme der an der Melli-Beese-Straße gelegenen Fläche (WA 2) - ausschließlich von der Straße am Flugplatz. Das Quartierinnere soll weitestgehend vom Verkehr freigehalten werden. Da der größte Teil des Verkehrs insgesamt über die nördlichen Erschließungswege abfließen wird (60 % nach Norden und Nordwesten, 10% nach Osten)⁴, wurde ein Standort für den ruhenden Verkehr am nordwestlichen Quartierseingang, angrenzend an das nördlich gelegene Gewerbegebiet, für sinnvoll erachtet. Damit können in einem möglichst großen Bereich des neuen Quartiers, aber auch des Umfelds die durch das Vorhaben zusätzlich generierten Verkehrslärmimmissionen gering gehalten werden. Bezüglich der Lage einer Garage wurden daher im Vorfeld andere Standorte innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen. Von der Errichtung einer Tiefgarage als Alternativlösung zu Gunsten einer Erhöhung des zu realisierenden Wohnraums musste aufgrund der Lage des Geltungsbereichs in der Wasserschutzgebietszone III B sowie eines sehr hohen Grundwasserstands (zeHGW) und der damit verbundenen hohen Baukosten Abstand genommen werden. Mit der Errichtung einer Quartiersgarage wird eine zusätzliche Belastung durch Parkplatzsuchverkehr sowie neu entstehenden ruhenden Verkehr im Umfeld des Plangebiets aktiv entgegen gewirkt.

⁴⁾ LK Argus, Verkehrsuntersuchung für 3 Bebauungspläne in Adlershof, Teilergebnis B-Plan XV-53a-2, Stand: 28. Februar 2017.

Südlich angegliedert an das geplante Garagengebäude entsteht - neben einem dreigeschossigen Gebäude zur Fassung des Straßenraums der Straße am Flugplatz - ein fünfgeschossiger Gebäudekörper, mittels dessen der gestalterische Abschluss der geplanten städtebaulichen Struktur geschaffen wird. Im Konzept vorgesehen ist hier die Errichtung überwiegend kleinteiliger Wohnungen, ergänzt durch nicht störende Gewerbenutzungen im Erdgeschoss.

Die Verortung eines Fünfgeschossers an der gewählten Stelle ist städtebaulich wie folgt zu begründen: Der Gebäudekörper soll als städtebauliche Dominante zur Markierung des Eingangsbereichs zu dem neuen Wohnquartier fungieren. Er bezieht sich dabei auf die nordwestlich gelegene 6-geschossige Bebauung an der Stubenrauchstraße sowie auf die nördlich angrenzenden höheren Gewerbebauten, die im städtebaulichen und optischen Kontext zum nördlichen Bereich der Teilfläche 2 stehen. Das Baufeld ist so gelegen, dass es – mit 14,5 m Abstand zur Straße am Flugplatz und der Ausrichtung mit der Längsseite in Ost-West-Richtung – deutlich dem verdichteten Quartiersinnenbereich zugehört und dessen nördliche Kante bildet. Gleichzeitig kann die Verschattung des neuen Quartiers sowie der Umgebung durch den Fünfgeschoss in dieser Position gering gehalten werden. Es entsteht eine, ausgehend von diesem städtebaulich das Umfeld prägenden Bau, zu den angrenzenden Einfamilienhausgebieten in Höhe und Dichte abgestaffelten baulichen Struktur, die so sinnvoll mit der umliegenden Bebauungsstruktur verzahnt werden kann. Darüber hinaus grenzt der Baukörper die Wohnbereiche des neu entstehenden Quartiers von dem geplanten Garagengebäude ab, das als Funktionsgebäude nahezu den gesamten ruhenden Kfz-Verkehr des Gebiets aufnehmen wird, und schützt dieses vor möglichen Immissionen.

Zur Schaffung von Vernetzungsmöglichkeiten mit den umliegenden Wohnquartieren soll zum einen die Ansiedlung von öffentlich nutzbaren Gemeinschaftseinrichtungen und Kleingewerbe innerhalb des neuen Wohnquartiers möglich sein, zum anderen soll eine den Bewohnern des Quartiers sowie der angrenzenden Wohngebiete dienende Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer entstehen.

Durch die aufgelockerte Anordnung von jeweils drei bis vier Wohngebäuden um einen Gemeinschaftshof kann auf die bestehende Bebauungsstruktur in den

angrenzenden Einfamilienhausgebieten reagiert, mit der vorgesehenen Höhenstaffelung der Baukörper von den Quartirrändern zum Blockinnenbereich sowie den Abständen zur angrenzenden Bestandsbebauung angemessen an die umgebende Bebauung angebunden werden. Während an der Melli-Beese-Straße dabei die Höhe der benachbarten Einfamilienhäuser aufgegriffen wird, soll dies entlang der Straße am Flugplatz und auf den rückwärtigen Flächen durch größer dimensionierte Abstände zu den Grundstücksgrenzen erreicht werden.

Mit der vorgesehenen städtebaulichen Struktur kann ein quartierinternes Netz aus hochwertigen Freiräumen im Blockinnenbereich geschaffen werden. So kann zum einen eine hohe Wohnqualität gewährleistet werden, zum anderen das neue Quartier behutsam in die bestehende Siedlungsstruktur integriert werden. Mit der Konzentration des ruhenden Verkehrs auf den Eingangsbereich im Nordwesten des Areals ist die Gestaltung eines intern weitestgehend autofreien Quartiers möglich.

Verkehrsgutachten

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf die verkehrliche Situation wurden mittels eines Verkehrsgutachtens untersucht.

Das Verkehrsgutachten konstatiert, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a-2 direkt an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen ist. Das bestehende Straßennetz ist grobmaschig mit großflächigen Grundstücken angelegt, sodass die Straßen dem Sammeln und Verteilen der Verkehre dienen. Die Straßen sind entsprechend der aktuellen Richtlinien angelegt, die Fahrbahnflächen sind in gutem Zustand. Die Melli-Beese-Straße und die Straße am Flugplatz entsprechen in ihrer Funktion eher Wohn- und Sammelstraßen als einer überörtlichen Straßenverbindung.

Im Ergebnis des Gutachtens wird dargelegt, dass das Straßennetz für den Kfz-Verkehr gut ausgebaut ist. Durch die Nähe zur Autobahn bestehen auch überörtlich viele Verbindungen. Für die Bestandsverkehrsmengen inklusive Neuverkehre durch die Planvorhaben ist das Netz sehr leistungsfähig. Die geplante Entwicklung von

Gewerbeflächen und einer Kita (Teilfläche 1) sowie eines Wohnquartiers (Teilfläche 2) ist unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsabwicklung an diesem Standort mit der näheren Umgebung verträglich. Das durch die Planung maximal mögliche zusätzliche Verkehrsaufkommen kann vom umliegenden Straßennetz problemlos aufgenommen werden. Die sehr hohen Prognosewerte (Prognose 2030) der Verkehrszahlen für die Stubenrauchstraße und den Segelfliegerdamm können auf diesem Straßenzug zu Wartezeiten für Einbieger aus den Seitenstraßen Straße am Flugplatz und Walter-Huth-Straße an nicht signalisierten Verkehrsknotenpunkten führen. Durch das Verkehrsaufkommen Planvorhabens verschlechtert sich die Qualitätsstufe der nördlich gelegenen Knotenpunkte jedoch nicht (vgl. auch III.4 Weitere Auswirkungen - Verkehr -).

Die Gestaltung der Straßen Straße am Flugplatz und Melli-Beese-Straße entspricht jedoch nicht den Richtlinien für Wohnstraßen oder Sammelstraßen. Es fehlen Querungsmöglichkeiten und geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen, um die Einhaltung der bestehenden Tempo-30-Regelung zu fördern. Sichtbeziehungen sind an Stellen mit Querungsbedarf in jedem Fall herzustellen. Dazu gehören vor allem die Anschlusspunkte der Fußwege des geplanten Wohngebiets.

Der Anschluss an den ÖPNV ist verbesserungswürdig, da die Gehstrecke zur nächsten Haltestelle mit ca. 500 m recht weit ist und die Reisezeit zum nächstgelegenen Schienenanschluss noch erheblicher ist. Für das Plangebiet sollte eine Verbesserung der ÖPNV-Qualität erreicht werden, zumal durch die gute Straßenanbindung eine attraktive Alternative zur ÖPNV-Nutzung besteht. Es sollten Stellplätze für stationsbasiertes Carsharing-Unternehmen ausgewiesen werden; manche der Stellplätze sollten mit Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge ausgestattet werden.

II. Planinhalt, Begründung der Festsetzungen

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

1.1 Intention des Plans

Mit dem Bebauungsplan XV-53a-2 wird zum einen die baulichen Erweiterung der auf dem Grundstück Melli-Beese-Str. 30 befindlichen Kindertagesstätte (Teilfläche 1) planungsrechtlich gesichert, zum anderen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnungsbau auf einer seit längerem brachliegenden, vormals gewerblich genutzten Fläche geschaffen (Teilfläche 2). In der Teilfläche 1 wird im Zuge der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte - der zum Schutz der sensiblen Nutzung angrenzend festgesetzte 30 m breite Streifen eingeschränktes Gewerbegebiet entsprechend nach Westen und Norden verschoben.

Die aus Dringlichkeitsgründen auf Basis einer Verpflichtungserklärung zwischen Land und Bezirk bereits umgesetzte Erweiterung der Kindertagesstätte „Melli-Beese-Haus“ dient der Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung der umliegenden Wohngebiete mit sozialer Infrastruktur.

Die Umwandlung der ehemaligen Gewerbefläche der „Berlin-Chemie AG“ zu einer Wohnbaufläche steht im Sinne der veränderten Entwicklungsziele des Landes Berlin für diesen Bereich. Diese basieren auf der veränderten gesamtstädtischen Situation, welche sich auch auf den Bezirk Treptow-Köpenick niederschlägt. Diese ist vor allem gekennzeichnet durch einen erhöhten Wohnraumbedarf bzw. akuten Wohnraumangel. Somit entspricht die Planung den übergeordneten wohnungsmarktpolitischen Zielen des Landes Berlin.

1.2 Wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan XV-53a-2 erfolgt in der Teilfläche 1 eine Erweiterung der bereits festgesetzten Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte - in ihrer westlichen und nördlichen Ausdehnung. In diesem Zuge wird das angrenzende, zum Schutz der sensiblen Nutzung festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet in seiner bisherigen

Breite von 30 m erhalten und entsprechend verschoben. Die Teilfläche 2 wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der Nutzung verringert sich mit der vorliegenden Planung gegenüber den Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans XV-53a insgesamt deutlich.

So erfolgt in der Teilfläche 1 für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche im Zusammenhang mit der Erweiterung eine Erhöhung der auf der Fläche zulässigen Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) baulicher Anlagen auf jeweils 1.250 m², entsprechend dem Umfang der bereits umgesetzten baulichen Erweiterung. Aufgrund der Flächenausweitung der Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte - wird jedoch das Maß der Nutzung insgesamt nicht erhöht. Vielmehr liegt die rechnerisch ermittelte Grundflächenzahl (GRZ) mit ca. 0,36 nunmehr unter der sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a ergebenden rechnerischen GRZ von 0,4. Für das angrenzende Gewerbegebiet wird das im rechtskräftigen Bebauungsplan XV-53a festgesetzte Maß der Nutzung in den Bebauungsplan XV-53a-2 übernommen. Demnach wird hier eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,6 und eine maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) von 11,0 m über Gehweg festgesetzt.

In der Teilfläche 2 werden für die allgemeinen Wohngebiete in Anlehnung an die umliegenden Wohnbauflächen eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,1 (WA 1) bzw. 0,8 (WA 2) bei drei bzw. vier - für eine der Baufeldflächen fünf - Vollgeschossen festgesetzt. Entlang der Melli-Beese-Straße wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in Anlehnung an die umliegende Bebauung auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird dabei für die zweigeschossigen Gebäude mit maximal 8,0 m, für die dreigeschossigen Gebäudeteile mit maximal 11,0 m, für die viergeschossigen Gebäudeteile mit maximal 14,0 m und für den Fünfgeschosser mit maximal 16,0 m über Gehweg festgesetzt. Das bisher geltende Maß der Nutzung für diese Flächen (GRZ 0,6, GFZ 1,6, OK 11,0 m / 15,0 m über Gehweg) wird mit der vorliegenden Planung insgesamt deutlich unterschritten. Ausgenommen hiervon ist die zulässige Höhe des festgesetzten fünfgeschossigen Bereichs, die mit maximal 16 m einen Meter über der

bisher zulässigen maximalen Gebäudehöhe liegt. Dies kann jedoch - unter der Prämisse, dass davon lediglich ein kleiner Bereich des Plangebiets von untergeordnetem Flächenumfang betroffen ist und unter dem Aspekt des im Vergleich zum derzeit gültigen Nutzungsmaß insgesamt reduzierten Nutzungsmaßes - gegenüber den städtebaulichen Belangen und den Belangen der Versorgung der Bevölkerung mit (bezahlbarem) Wohnraum zurückgestellt werden.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a-2 wurden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB unter Berücksichtigung der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP vom 29. Juni 2016, ABl. S. 2109) entwickelt.

Das auf der Teilfläche 1 festgesetzte Gewerbegebiet weist eine Größe von ca. 0,5 ha auf und liegt teilweise, die Gemeinbedarfsfläche vollständig, innerhalb einer im FNP dargestellten Wohnbaufläche W 3. Gemäß AV-FNP sind sowohl gewerbliche Bauflächen als auch Gemeinbedarfsflächen in Abhängigkeit von Bedeutung und Größe als Regelfall aus Wohnbauflächen entwicklungsfähig. Somit sind die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a-2 - bezogen auf die Teilfläche 1 - aus dem FNP entwicklungsfähig.

Die Teilfläche 2 ist im geltenden FNP Berlin weitestgehend als gemischte Baufläche M 2, der Bereich an der Melli-Beese-Straße als Wohnbaufläche W 3 dargestellt.

Mit der 2015 vorgenommenen FNP-Änderung „Adlershof: nördl. Rudower Chaussee und östl. Segelfliegerdamm“ (Ifd. Nr. 06/15) wurde der Bereich, in dem die Teilfläche 2 liegt, parallel zum Bebauungsplanverfahren von einer gewerblichen Baufläche in ein Mischgebiet M 2 geändert; die FNP-Änderung wurde am 17. November 2015 vom Berliner Senat beschlossen. Damit erfolgte eine Anpassung der Darstellungen des FNP an die definierten Entwicklungsziele des Landes Berlin.

Die FNP-Änderung erfolgte in enger Abstimmung aller betroffenen Senatsfachabteilungen und diente vorrangig dem Planungsziel, den Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ in Teilen auch als Wohnstandort zu entwickeln. Aufgrund des aktuell bestehenden Drucks auf den Berliner Wohnungsmarkt soll damit der ursprünglich für das Entwicklungsgebiet vorgesehene verdichtete Wohnungsbau wieder stärker in den Fokus gerückt werden. So formuliert auch die BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 für den Transformationsraum Schöneeweide-Adlershof-BER die Ziele, kurz- und mittelfristig Wohnungsneubau zu realisieren und die Multifunktionalität Adlershofs, bestehend aus Wohnen, Arbeiten, Studieren und Freizeit, noch stärker miteinander zu verknüpfen. Auch im Stadtentwicklungsplan StEP Wohnen 2025 ist Johannisthal/Adlershof einer der Entwicklungsschwerpunkte. In diesem Kontext ist auch auf den ehemals gewerblich genutzten Grundstücken am Segelfliegerdamm, in Nachbarschaft zu der Wohnbebauung am Landschaftspark, die Realisierung von Wohnungsbau vorgesehen, wohingegen die nördlich gelegenen Flächen weiterhin der Unterbindung von Gewerbe dienen sollen. Die flächeninterne Nutzungsgliederung von Wohn- und Gewerbeflächen in diesem Bereich war von vorneherein eine der Zielsetzungen der FNP-Änderung. Aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen und der Dringlichkeit der Schaffung von Planungsrecht für die Realisierung von Wohnungen erfolgt eine vorgezogene Entwicklung der ausschließlich dem Wohnen dienenden Teilfläche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-53a-2. Die Festsetzung der Teilfläche 2 als allgemeine Wohngebiete entspricht somit ebenfalls den Darstellungen des geltenden FNP Berlin.

Demnach ist der Bebauungsplan XV-53a-2 aus den Darstellungen des geltenden FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015, zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), vollständig entwickelbar.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das Grundstück Straße am Flugplatz 6 und die Fläche westlich der Melli-Beese-Straße zwischen den Grundstücken Melli-Beese-Straße 62 und 72 (Teilfläche 2) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Damit wird die bisher für die Fläche festgesetzte Art der Nutzung - eingeschränktes Gewerbegebiet - geändert und die knapp 2,6 ha große Fläche planungsrechtlich für eine Entwicklung als Wohnbaufläche gesichert.

Nördlich an das allgemeine Wohngebiet WA 1 grenzen im Bebauungsplan XV-53a festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebietsflächen an, die jedoch aufgrund des hier festgesetzten eingeschränkten Nutzungsspektrums mit der allgemeinen Wohngebietsnutzung vereinbar sind.

Eingeschränkte Zulässigkeit von Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet

Um eine weitergehende Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse zu vermeiden, erfolgt für das allgemeine Wohngebiet eine Steuerung der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 BauNVO. Demnach wird festgesetzt, dass die in den allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im allgemeinen Wohngebiet unzulässig sind (**textliche Festsetzung Nr. 1**).

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird die bereits im Bebauungsplan XV-53a festgesetzte Einschränkung von Nutzungen in allgemeinen Wohngebieten in den Bebauungsplan XV-53a-2 übernommen und damit eine einheitliche Regelung für die in diesem Bereich gelegenen Wohngebiete umgesetzt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind wegen ihres hohen nachbarschaftlichen Störpotenzials und ihres großen Flächenbedarfs nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen für das Gebiet verträglich. Mit dem Ausschluss dieser Betriebsarten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kann die

ruhige Wohnlage gewährleistet werden und eine unnötige Belastung des Wohngebiets, z. B. durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr, vermieden werden.

Während Gartenbaubetriebe insbesondere aufgrund ihres Charakters als flächenextensive Nutzung, welcher der angestrebten Siedlungs- und Nutzungsstruktur des Gebiets widerspricht, ausgeschlossen werden, werden Tankstellen auch wegen ihres hohen nachbarschaftlichen Störpotenzials (Tag- und Nachtbetrieb, Geräusch- und Geruchsbelästigung durch an- und abfahrende Kraftfahrzeuge, evtl. Werkstatt) ausgeschlossen. Die nächstgelegenen Tankstellen befinden sich jeweils ca. 2,5 km nördlich und südlich des Geltungsbereichs an der Michael-Brückner-Straße und an der Neuköllner Straße. Die Versorgung des Plangebiets und seines städtebaulichen Verflechtungsgebiets mit Tankstellen ist somit trotz der Unzulässigkeit von Tankstellen innerhalb des Geltungsbereichs weiterhin gegeben.

Insgesamt wird die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets durch den festgesetzten Ausschluss von Nutzungen nicht beeinträchtigt, da allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen und die Mehrzahl der im allgemeinen Wohngebiet über das Wohnen hinaus maßgeblich prägenden Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auch weiterhin allgemein zulässig sind.

Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte -

Die im südöstlichen Bereich der Teilfläche 1 festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Kindertagesstätte - wird mittels der Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a-2 nach Westen und Norden erweitert. Die vormals 2.000 m² umfassende Gemeinbedarfsfläche wird in diesem Zuge auf rund 3.500 m² erweitert. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der - aufgrund der hohen Dringlichkeit bereits realisierten - Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte.

Die ansässige Kindertagesstätte „Melli-Beese-Haus“ deckt einen Teil des innerhalb der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ ermittelten Bedarfs an

Kita-Plätzen sowie den Ersatzbedarf für die ehemalige Kindertagesstätte auf dem Grundstück Straße am Flugplatz 6a, die dem Ausbau des Segelfliegerdammes im Wege stand.

Das „Melli-Beese-Haus“ befindet sich in freier Trägerschaft und umfasste bisher 75 Betreuungsplätze. In Abstimmung zwischen dem freien Träger, dem Jugendamt, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und der Adlershof Projekt GmbH wurde die ausgelastete Kita im Zuge des Bebauungsplanverfahrens um insgesamt 20 Krippenplätze erweitert. Ein entsprechender Nutzungsvertrag zur Überlassung der landeseigenen Flächen an das Jugendamt / den Träger wurde abgeschlossen.

Im Vorfeld der Festsetzung dieser Fläche als Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte - im Bebauungsplan XV-53a wurde eine Standortprüfung vorgenommen, in der der Standort Melli-Beese-Straße ausgewählt wurde. Der Standort ist bezüglich der Lage sowohl für die neuen Wohnbaugebiete als auch für die bestehenden Wohnsiedlungen im Süden (Eisenhutweg, Akeleiweg, Straße am Flugplatz) und im Norden (angrenzendes Ortsteilzentrum Johannisthal) gleichermaßen gut erreichbar. Zudem ermöglicht die unmittelbare Nähe zum Landschaftspark Johannisthal eine Nutzung der Parkanlage und der dort vorhandenen Infrastruktur (z. B. Kinderspielplätze) durch die Kita. Das „Melli-Beese-Haus“ hat im Landschaftspark einen Kita-Garten angelegt.

Die Verträglichkeit des gewählten Standorts im Anschluss an das angrenzende eingeschränkte Gewerbegebiet wird durch entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen auch weiterhin gewährleistet.

Gewerbegebiet

Der nördliche und westliche Bereich der Teilfläche 1 wird entsprechend der bisherigen planungsrechtlich gesicherten Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, zum Schutz der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte - als sensibler Nutzung jedoch als so genanntes eingeschränktes

Gewerbegebiet. Dazu wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. v. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO bestimmt, dass im Gewerbegebiet nur Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig sind (**textliche Festsetzung Nr. 2**). Die darüber hinaus gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen (u. a. Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen) sind im eingeschränkten Gewerbegebiet somit ausgeschlossen, sofern kein Erfordernis für betriebseigene Zwecke besteht.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 dient dem Ausschluss von Anlagen, die aufgrund ihrer Bauweise, ihrer Großflächigkeit und der mit diesen Nutzungen in Verbindung stehenden Immissionsbelastung zu wesentlichen Beeinträchtigungen der angrenzenden sensiblen Nutzungen führen können. Die mittels der textlichen Festsetzung Nr. 2 festgesetzte Einschränkung der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen erfolgt analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a. Die gewählte Breite des eingeschränkten Gewerbegebiets von insgesamt 30,0 m entspricht dem bereits im Bebauungsplan XV-53a jeweils festgesetzten Schutzabstand zwischen sensiblen Nutzungen und Gewerbenutzungen.

Mit der festgesetzten Einschränkung der Nutzungen wird das Gewerbegebiet hinsichtlich der zulässigen Nutzungen zwar auf den Status eines Mischgebiets heruntergesetzt, da aber die gewerbliche Nutzung als Hauptnutzung nicht ausgeschlossen, sondern lediglich differenziert wird, bleiben der Charakter und die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO gewahrt. Ansiedlungsmöglichkeiten für der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO regelmäßig zulässige Gewerbebetriebe sind im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs auf den uneingeschränkten Gewerbegebietsflächen des festgesetzten Bebauungsplans XV-53a in ausreichendem Maße vorhanden. Die während des laufenden Bebauungsplanverfahrens genehmigten gewerblichen Nutzungen auf den Grundstücken Melli-Beese-Straße 28 und Walther-Huth-Straße 4 halten die textliche Festsetzung ein.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus kann die Qualität der anzusiedelnden Gewerbebetriebe über ein entsprechendes Flächenmanagement

sowie Grundstücksverträge im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme gesteuert werden.

Einzelhandelsbetriebe

Das Gewerbegebiet dient ursächlich der gewerblichen Nutzung. Da eine Ansiedlung von Einzelhandel der angestrebten Entwicklung der Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereichs und auch der im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept festgelegten angestrebten Einzelhandelsentwicklung des Bezirks Treptow-Köpenick widerspräche, werden auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO eigenständige Einzelhandelsnutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Damit wird auch verhindert, dass sich selbstständige Einzelhandelsbetriebe wie z. B. Discounter, deren Größe häufig knapp unter dem Schwellenwert des § 11 Abs. 3 BauNVO liegt, ansiedeln können.

So sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende Produkte zu veräußern (**textliche Festsetzung Nr. 3**).

Ziel dieser Regelung ist es, u. a. produzierenden Gewerbebetrieben die Gelegenheit zu geben, neben der Produktion eine Verkaufsstelle einzurichten. Die Festsetzung Nr. 3 trägt somit zur Steigerung der Standortattraktivität für das produzierende Gewerbe bei. Gleichzeitig wirkt sie einer Einzelhandelskonzentration entgegen, die nicht mit den Zielen des StEP Zentren und Einzelhandel und den Zielen der Entwicklungsmaßnahme vereinbar ist.

Vergnügungsstätten

Mit Rücksicht auf die angrenzenden sensiblen Nutzungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO bestimmt, dass im Gewerbegebiet die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist (**textliche Festsetzung Nr. 4**). Neben den entstehenden Belastungen durch den von diesen Nutzungen ausgehenden Ziel- und Quellverkehr können insbesondere die Belästigungen in den Abend- und Nachtstunden ein erhebliches Konfliktpotential in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung darstellen. Zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten stehen im Umfeld des Geltungsbereichs (z. B. Bebauungsplangebiet XV-58bb) ausreichend Flächen zur Verfügung.

Werbeanlagen

Auf Grundlage des gestalterischen Leitgedankens über die Zulässigkeit von Werbeanlagen, der für den gesamten Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ Gültigkeit hat, wird darüber hinaus die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Gewerbegebiet gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 12 AGBauGB eingeschränkt. Es wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind (**textliche Festsetzung Nr. 5**).

Unzulässig ist somit jegliche Werbung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Beschränkung von Werbeanlagen auf Werbung mit lokalem Bezug - so genannte „Eigenwerbung“ an der Stätte der Leistung - und damit der Ausschluss so genannter „Fremdwerbung“ als formal eigenständige Gewerbenutzung erfolgt insbesondere aus Gründen der Ortsbildgestaltung. Eine über die Eigenwerbung der im Gebiet ansässigen Betriebe hinausgehende Ansiedlung von Werbeanlagen würde zu negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild des städtebaulich neugeordneten und aufgewerteten Bereichs führen. Eine Häufung von Werbeanlagen soll daher in diesem Bereich im Sinne einer Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung vermieden werden.

Dies gilt im Grundsatz auch für solche Fremdwerbeanlagen, die fest mit Gebäuden verbunden sind, da auch hier die Aufmerksamkeit des Betrachters erregt werden soll. Der Ausschluss gilt daher auch für derartige Werbeanlagen, auch wenn diese nicht besonders negativ als „Wand“ - quasi mit Barrierewirkung - in Erscheinung treten. Ziel der Regelung ist eine Beschränkung der Werbeanlagen auf das notwendige Maß. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Werbung am Ort der Leistung unvermeidlich ist, da sie u. a. auch Hinweisscharakter auf die Betriebe hat. Zusätzliche Fremdwerbeanlagen werden jedoch ausgeschlossen.

3.2 Weitere Arten der Nutzung - Garagengebäude und -geschosse -

Die Unterbringung der Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet soll gebündelt am Quartierseingang erfolgen. Der Standort im Nordwesten der Teilfläche 2 an der Straße am Flugplatz bietet sich diesbezüglich an, da hier die besten Rahmenbedingungen für die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohnquartiers vorliegen (Nähe zum übergeordneten Straßennetz, somit Vermeidung von zusätzlichem Durchgangsverkehr, geringste Belastung des Umfelds, Ausbauzustand der Straße am Flugplatz, etc.). Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist die Errichtung einer Quartiersgarage am Quartierseingang vorgesehen. So ist die Entwicklung eines möglichst autoarmen Quartiers unter Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Umsetzung der Quartiersgarage mit einer Zufahrt, schließen dabei aber weder die Errichtung von Tiefgaragen noch von weiteren Zufahrten aus. Durch die Schaffung mehrerer Zufahrten würde jedoch die aufgrund der Planung entstehende zusätzliche Verkehrsbelastung nicht vermindert werden, da sich damit weder die Gesamtzahl der Fahrten reduzieren noch die Hauptabflussrichtung ändern würde.

In diesem Bereich ist daher die Errichtung eines Garagengebäudes bzw. alternativ die Integration von Garagengeschossen in die Bebauung vorgesehen. Zur Umsetzung eines schlüssigen Stellplatzkonzepts in der Bauausführung soll planungsrechtlich eine möglichst hohe Flexibilität gewährleistet werden. Gleichzeitig soll die Fläche, in der eine derartige Nutzung unterzubringen ist, klar eingegrenzt werden. Dazu werden mittels der textlichen Festsetzung Nr. 13 innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1 Stellplätze und Garagen (mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen) außerhalb der Fläche a-b-c-d-a ausgeschlossen. Somit ist

die Unterbringung von Stellplätzen und Garagen - bzw. des geplanten Garagengebäudes - ausschließlich in der Fläche a-b-c-d-a zulässig.

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 21 a Abs. 1 BauNVO erfolgt eine Privilegierung von Garagengeschossen in ansonsten anders genutzten Gebäuden, um in Umsetzung des künftigen Stellplatzkonzepts gegebenenfalls die Integration von Garagengeschossen in die geplanten Wohngebäude ermöglichen zu können, ohne dass dies Auswirkungen auf die Nutzungsmaße hat. Da ein eigenständiges Garagengebäude weder in die Haupt-GRZ eingeht noch GFZ-relevant ist, sollen dem Bauherrn keine Nachteile durch eine eventuelle Integration von Stellplätzen in die Hauptgebäude entstehen. Demnach wird mittels textlichen Festsetzungen bestimmt, dass Garagengeschosse in ansonsten anders genutzten Gebäuden bei der Ermittlung des zulässigen Nutzungsmaßes unberücksichtigt bleiben, unabhängig davon, ob sie den Vollgeschossbegriff erfüllen (siehe hierzu II.3.3, textliche Festsetzungen Nr. 7, 8).

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 erfolgt eine Steuerung dahingehend, dass Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 14).

Grundsätzlich ist ein Nachweis von Stellplätzen im Land Berlin bauordnungsrechtlich nicht erforderlich (mit Ausnahme von behindertengerechten Stellplätzen für öffentlich zugängliche Gebäude) und der Bebauungsplan braucht hierfür keine Vorsorge zu tragen. Es obliegt somit ausschließlich der Entscheidung des Bauherrn, ob er Stellplätze errichten möchte. Der aktuell ermittelte Stellplatzbedarf liegt - basierend auf den Planungen des Bauherrn - bei ca. 150 Stellplätzen, das entspricht einem Schlüssel von etwa 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit. Die Funktionsfähigkeit der Erschließung der geplanten Garagenstellplätze wurde im Rahmen der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung nachgewiesen. Dem Gutachten zufolge reicht die für das Garagengebäude projektierte Anzahl an Stellplätzen zur Deckung des ermittelten Bedarfs deutlich aus und bietet darüber hinaus hinreichend Flächenpotenziale zur Unterbringung unregelmäßig genutzter Fahrzeuge, die nicht Bestandteil der ermittelten Bedarfszahl sind. Maßgeblich für die Berechnung waren die durch das Vorhaben entstehenden Quell- und Zielverkehre. Unter der Annahme

des Verkehrsgutachtens, dass ca. 60% der Verkehre nach Norden und Nordwesten und 10 % nach Osten bzw. Nordosten abfließen, wird der Standort des Parkhauses als sinnvoll erachtet.

3.3 Maß der Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten und im Gewerbegebiet wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung mittels Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und der Höhe baulicher Anlagen (Zahl der Vollgeschosse bzw. Oberkante über Gehweg) bestimmt. Für die Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte - wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung hingegen über die maximal zulässige Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) baulicher Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Das zulässige Maß der Nutzung bleibt größtenteils unter dem bisher geltenden Maß der Nutzung für diese Flächen (GRZ 0,6, GFZ 1,6, OK 11,0 m / 15,0 m über Gehweg). Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO werden insgesamt eingehalten.

Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR)

Für das Gewerbegebiet wird gemäß § 16 Abs. 2, 3 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit erfolgt eine Übernahme der im Bebauungsplan XV-53a festgesetzten GRZ unter Sicherung ausreichender Flächen für die Erfüllung der ökologischen Anforderungen.

Für die allgemeinen Wohngebiete ist die GRZ in Anlehnung an die umliegenden allgemeinen Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt. Damit erfolgt - mit Ausnahme der bereits im Bebauungsplan XV-53a als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzten Teilfläche zwischen den Grundstücken Melli-Beese-Straße 62 und 72 - eine Reduzierung der GRZ von 0,6 auf 0,4.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird - auf Grundlage des vorhandenen Bedarfs - eine

maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von 1.250 m² festgesetzt, das entspricht bei einer Flächengröße von 3.485 m² einer rechnerischen GRZ von 0,35. Damit liegt das für die Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte - festgesetzte Nutzungsmaß unter dem bisher zulässigen Nutzungsmaß von rechnerisch 0,4 GRZ.

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden eingehalten.

Bezüglich der zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bestimmt, dass die zulässige Grundfläche im Gewerbegebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 20 vom Hundert überschritten werden darf (**textliche Festsetzung Nr. 6**). Ziel dieser Einschränkung der Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO ist es, die bauliche Versiegelung auf ein Maß zu beschränken, das eine Bebauung mit hohem Grün- und Freiflächenanteil und damit eine ausreichende Grundwasserneubildung innerhalb der Wasserschutzzone zulässt. Darüber hinaus dient die Festsetzung der Schaffung der Rahmenbedingungen zur Umsetzung der Entwässerungskonzeption (Anlage von ausreichenden Versickerungsflächen).

In den allgemeinen Wohngebieten erfolgt keine Einschränkung der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, um so die Errichtung des geplanten Garagengebäudes sowie der erforderlichen privaten Erschließungsflächen, die aufgrund der Grundstücksgröße und des Grundstückszuschnitts zur inneren Grundstückerschließung erforderlich werden, zu ermöglichen. Die Sicherung eines umfangreichen Grün- und Freiflächenanteils wird hier durch den deutlich eingeschränkten Umfang der festgesetzten Baufelder in Kombination mit dem Ausschluss von Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (s. II.3.4) erzielt.

Einschließlich der zulässigen Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO liegt die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige GRZ somit im Gewerbegebiet bei

maximal 0,72 und in den allgemeinen Wohngebieten bei maximal 0,6. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GR) bis zu einer GR von 1.500 m² möglich. Damit stehen ausreichend Flächen für die Erfüllung der ökologischen Anforderungen, u.a. für die Versickerung des Niederschlagswassers, zur Verfügung.

Geschossflächenzahl (GFZ), Geschossfläche (GF)

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) ist die Realisierung von Geschosswohnungsbau vorgesehen. Im Sinne der baulichen und gestalterischen Einpassung der geplanten Bebauung in den Ortsbildzusammenhang - insbesondere in die umliegende überwiegend offene Einfamilienhausbebauung - werden gestaffelte Höhen- und GFZ-Festsetzungen (bei einheitlicher GRZ) getroffen. Die zulässige GFZ wird für das WA 1 mit 1,1, für das WA 2 mit 0,8 bestimmt. So kann zum einen die Umsetzung von Geschosswohnungsbau notwendige Nutzungsmaß ermöglicht, zum anderen aber auch eine der umliegenden Bebauung angemessene städtebauliche Struktur gewährleistet werden. Ziel ist die Staffelung von einer niedrigeren Bebauung auf den äußeren Wohnbauflächen hin zu einer höheren Bebauung auf den innenliegenden bzw. an das nördlich der Teilfläche 2 gelegene Gewerbegebiet angrenzenden Flächen.

Für das Gewerbegebiet wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO entsprechend dem nach geltendem Planungsrecht festgesetzten Maß der baulichen Nutzung eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Auch hier bleibt das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung jeweils unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO.

Die maximal zulässige Geschossfläche baulicher Anlagen für die Gemeinbedarfsfläche wird mit 1.250 m² bestimmt, das entspricht einer GFZ von 0,35. Damit wird das Nutzungsmaß für die Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte - auch bezüglich der zulässigen Geschossfläche gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht - mit einer rechnerisch ermittelten GFZ von 0,4 - deutlich reduziert.

Gemäß der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) müssen Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nicht mitgerechnet werden. Grundsätzlich ist daher mit der allgemein zulässigen Ausnutzung der bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen, d. h. der Errichtung von Staffel- bzw. Dachgeschossen, zu rechnen. Zur Vermeidung einer demnach möglichen deutlichen Überschreitung der festgesetzten Nutzungsdichte wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und ihrer Umfassungswände - mit Ausnahme von Garagengeschossen - mitzurechnen sind. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die zulässige GFZ um nicht mehr als 10 vom Hundert überschritten wird (**textliche Festsetzung Nr. 7**).

Der in Satz 2 für das Gewerbegebiet festgesetzte Spielraum von Einzelfallüberschreitungen in untergeordneter Größenordnung wird insbesondere im Hinblick auf kleinere Grundstücke eingeräumt, da hier das absolute Nutzungsmaß nicht durch Ausgleich auf anderen Grundstücksteilen erhöht werden kann.

Garagengeschosse werden von Regelung der textlichen Festsetzung Nr. 7 Satz 1 ausgenommen. Damit kann sichergestellt werden, dass aus einer möglichen Integration von Garagengeschossen in die geplanten Wohngebäude keine Nachteile bezüglich des auf dem Grundstück möglichen Nutzungsmaßes erwachsen, wenn es sich hierbei nicht um Vollgeschosse handelt.

Im gleichen Kontext erfolgt auch eine Privilegierung von Garagengeschossen in ansonsten anders genutzten Gebäuden, auch wenn diese ggf. den Vollgeschossbegriff erfüllen. Demnach wird zur möglichen Integration von Garagengeschossen in die geplante Wohnbebauung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 21 a Abs. 1 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb der Fläche a-b-c-d-a Garagengeschosse in ansonsten anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind (**textliche Festsetzung Nr. 8**).

Die Regelungen der textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 8 zur Zulässigkeit von Garagengeschossen stehen im Sinne eines nachhaltigen und städtebaulichen Stellplatzkonzepts, das es im Rahmen der Realisierungsplanung zu erarbeiten gilt.

Somit sind eigenständige Garagengebäude und in die Wohnbebauung integrierte Garagengeschosse gleichermaßen umsetzbar, ohne dass dies Auswirkungen auf die GFZ hat.

Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

Im Gewerbegebiet erfolgt die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO mittels einer maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen (OK) über Gehweg. Diese steht im Zusammenhang mit der Festsetzung von Flachdächern innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans XV-53a. Die OK wird mit Rücksicht auf die angrenzenden sensiblen Nutzungen (Kindertagesstätte, Wohnen) auf 11,0 m über Gehweg festgesetzt.

Hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt, dass im Gewerbegebiet einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m über den festgesetzten Oberkanten ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen (**textliche Festsetzung Nr. 9**). Ziel der Festsetzung Nr. 9 ist die Vermeidung von Dachaufbauten mit Vollgeschosscharakter, wie z. B. die Errichtung eines durchgehenden „Technikgeschosses“.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO die zulässige Geschossigkeit entsprechend dem bisher geltenden Bebauungsplan XV-53a mit zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt. Damit wird die Gebäudeerweiterung der Kindertagesstätte planungsrechtlich gesichert. Der Bau von zweigeschossigen Gebäudeteilen würde aufgrund der festgesetzten GF zu einer Reduzierung der überbauten Grundfläche führen, d.h. die festgesetzte GR wäre dann nicht mehr realisierbar.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird zur baulichen und gestalterischen Einpassung der geplanten Bebauung in den Ortsbildzusammenhang eine gestaffelte Höhe

festgesetzt. So wird die zulässige Geschossigkeit für die unmittelbar an die umliegende Einfamilienhausbebauung angrenzenden Flächen des WA 1 mit drei Vollgeschossen (III), für die innenliegenden bzw. an das nördlich gelegene Gewerbegebiet angrenzenden Flächen des WA 1 mit vier Vollgeschossen (IV) festgesetzt.

Für den südlichen Baufeldteil der Fläche a-b-c-d-a wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit fünf (V) festgesetzt. Damit wird die Schaffung einer städtebaulichen Dominante am Quartiereingang ermöglicht, die gleichzeitig als abschirmende Bebauung des zulässigen Garagengebäudes gegenüber dem Wohnquartier fungiert. Zudem wird so ein baulicher Kontext zu der nordwestlich gelegenen 6-geschossigen Wohnbebauung im Bereich Stubenrauchstraße / Straße am Flugplatz sowie dem nördlich angrenzenden Ensemble der ehemaligen „Johannisthal Synchron“ ausgebildet. Aufgrund der gewählten Lage und Ausrichtung - mit einem Abstand von 14,5 m zur Straße am Flugplatz und einer Längsausrichtung von Ost nach West - bildet das Baufeld einen deutlichen gestalterischen Abschluss des verdichteten Quartiersinnenbereichs an dessen nördlicher Kante. Ausgehend von diesem das Umfeld prägenden Bau entsteht eine zu den angrenzenden Einfamilienhausgebieten hin in Höhe und Dichte abgestaffelte bauliche Struktur, die sowohl städtebaulich-gestalterisch als auch funktional mit der umliegenden Bebauungsstruktur verzahnt werden kann. Darüber hinaus grenzt der Baukörper die geplanten Wohnhöfe des neu entstehenden Quartiers zu dem vorgesehenen Garagengebäude ab, das als Funktionsgebäude nahezu den gesamten ruhenden Kfz-Verkehr des Neubauvorhabens aufnehmen wird. Mittels der geplanten Überhöhung kann zudem eine Eingangssituation in das neue Quartier kreiert werden. Nicht zuletzt erweist sich dieser Standort auch hinsichtlich der Verschattung als für den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen am zuträglichsten, da hier eindeutig die geringere Verschattung für die umliegenden Wohngebäude entsteht. Bei einer alternativen Verortung des fünfgeschossigen Gebäudes im Zentrum des Quartiers wäre mit einschränkenden Verschattungseffekten auf die nördlich und westlich angrenzenden Bereichen zu rechnen, die mit der vorliegenden Planung nicht entstehen. Auch wäre hier die bauliche Verbindung mit dem Parkhaus aus den oben genannten Gründen nicht oder nur bedingt möglich.

Von einer wesentlichen Beeinträchtigung der angrenzenden Einfamilienhausgebiete durch den geplanten Fünfgeschosser ist nicht auszugehen, zumal das geplante Gebäude deutlich zurückgesetzt von der Straße am Flugplatz und ausschließlich mit der Stirnseite zur Straße am Flugplatz hin errichtet werden kann und somit den umliegenden Stadtraum und den unmittelbar angrenzenden Straßenraum der Straße am Flugplatz nur wenig beeinflusst. Eine unzumutbare Härte für die umliegenden Grundstückseigentümer ist demnach nicht erkennbar, auch weil der gewählte Standort einen um ein Vielfaches über das notwendige Maß (gemäß § 6 BauO Berlin) hinausgehenden Abstand zu den angrenzenden Einfamilienhausgebieten aufweist und durch seine Lage im Nordwesten des Areals eine Verschattung der westlich, südlich und östlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Als positiver Aspekt der vorliegenden Planung kommt hinzu, dass das festgesetzte Nutzungsmaß gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht (GRZ: 0,6, GFZ: 1,6, zulässige Gebäudehöhe: 11 m / 15 m, Baugrenze: 6,0 m von der Straße am Flugplatz und den an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken) insgesamt deutlich reduziert wird. Die Bebauung des Quartiersinnenbereichs mit einem Fünfgeschosser wurde aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Geplant ist die Abstufung der Bebauung zu den angrenzenden Einfamilienhausgebieten hin. Eine Überhöhung durch Errichtung eines Fünfgeschossers im Quartierinneren würde jeglichen städtebaulichen Zusammenhang entbehren und an dieser Stelle zu einem weitaus deutlicheren Bruch zu der umliegenden Siedlungsstruktur führen. So wäre die gewünschte, nach Westen, Süden und Osten in die umliegenden Einfamilienhausgebiete übergehende aufgelockerte Bebauungsstruktur in Form von Nachbarschaftshöfen nicht mehr umsetzbar.

Die Festsetzung eines (flächenmäßig deutlich untergeordneten) fünfgeschossigen Bereichs dient neben den genannten städtebaulichen Aspekten auch der Schaffung einer insgesamt aufgelockerten Wohnbebauung unter der Prämisse der dringend erforderlichen Errichtung preisgünstigen Wohnungsbaus in ökonomischer Bauweise und steht somit im Sinne der aktuellen Entwicklungsziele des Landes Berlin. Mit der Planung eines vier- und fünfgeschossigen Bereichs kann ein verdichteter Siedlungskern mit dem erforderlichen diversifizierten Angebot an Wohnungen und Sonderwohnformen entstehen, in Kombination mit einer zu den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten hin niedrigeren (maximal dreigeschossigen), aufgelockerten Bebauung.

Für die an der Melli-Beese-Straße zwischen den Grundstücken Melli-Beese-Straße 62 und 72 gelegene Fläche (WA 2) soll die zulässige Geschossigkeit entsprechend dem bisher geltenden Planungsrecht und in Angliederung an die umliegende Bestandsbebauung mit zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt werden.

Mit der gestaffelten Festsetzung der Geschossigkeiten ist eine nach innen hin verdichtete, höhere Bebauung umsetzbar, die im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich steht und gleichzeitig die wirtschaftliche Entwickelbarkeit der Flächen für den Geschosswohnungsbau absichert.

Ebenfalls, um die im Rahmen der Regelungen der BauO Bln mögliche Errichtung zusätzlicher Staffelgeschosse und damit die Erhöhung der faktischen Grundstücksausnutzung über die festgesetzten Nutzungsmaße hinaus zu vermeiden (s.o.), soll die Festlegung maximal zulässiger Gebäudehöhen erfolgen. Demzufolge wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten bauliche Anlagen innerhalb der Baufelder mit maximal zulässigen zwei Vollgeschossen (II) eine Höhe von 8,0 m über Gehweg, innerhalb der Baufelder mit maximal zulässigen drei Vollgeschossen (III) eine Höhe von 11,0 m über Gehweg, innerhalb der Baufelder mit maximal zulässigen vier Vollgeschossen (IV) eine Höhe von 14 m über Gehweg und innerhalb der Baufelder mit maximal zulässigen fünf Vollgeschossen (V) eine Höhe von 16,0 m über Gehweg nicht überschreiten dürfen. Dies gilt nicht für Solaranlagen sowie technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen (**textliche Festsetzung Nr. 10**). Die festgesetzten Gebäudehöhen sind so gewählt, dass die Schaffung etwas höherer Erdgeschossbereiche sowie die Anlage von Gründächern mit den erforderlichen Aufbauhöhen möglich, ein zusätzliches Geschoss dagegen ausgeschlossen ist.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass innerhalb der Fläche a-b-c-d-a Garagengebäude eine Höhe von 11,0 m über Gehweg nicht überschreiten dürfen. Dies gilt nicht für Solaranlagen sowie technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen (**textliche Festsetzung Nr. 11**).

Die bisher festgesetzten Gebäudehöhen (11,0 m bzw. 15,0 m über Gehweg) werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a-2 eingehalten bzw. unterschritten. Ausgenommen hiervon sind die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 und Nr. 11 zulässigen Solaranlagen sowie technischen Aufbauten.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung einer Bauweise besteht im Geltungsbereich im Wesentlichen - mit Ausnahme des Bereichs entlang der Melli-Beese-Straße - nicht. Von einer entsprechenden Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird daher außerhalb dieses Bereichs (WA 2) abgesehen. Somit kann das Spektrum der möglichen Hausformen - insbesondere für das Wohnungsbauvorhaben auf der Teilfläche 2 - so offen wie möglich für eine weitere standortbezogene Konkretisierung gehalten werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Siedlungsstruktur entlang der Melli-Beese-Straße wird für das WA 2 gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Damit wird die Errichtung eines durchgehenden Baukörpers von mehr als 50,0 m Länge in diesem Bereich vermieden (§ 22 Abs. 2 BauNVO) und eine adäquate Ergänzung des durch Einfamilienhäuser geprägten Ortsbilds gewährleistet.

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO durch flächenhafte Ausweisung mittels Baugrenzen. Dabei handelt es sich explizit nicht um Baukörperfestsetzungen, sondern um eine Baufensterausweisung, mittels derer eine möglichst hohe Flexibilität in der Stellung der künftigen Gebäude gewährleistet werden kann. So wird ein entsprechender Spielraum für eventuelle Modifikationen des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs im Rahmen der Planungsumsetzung geschaffen. Zudem werden hinreichend Flächen für die Unterbringung von Nebenanlagen,

Behindertenstellplätze etc. planungsrechtlich gesichert.

Die Baugrundstücke sind zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar. Die Zulässigkeit von Überschreitungen der Baugrenzen durch vortretende Gebäudeteile werden mittels textlicher Festsetzung (siehe textliche Festsetzung Nr. 12) geregelt.

Aufgrund der Baufensterausweisung sind die Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln grundsätzlich einzuhalten. Eine besondere Situation ergibt sich im Übergangsbereich zwischen WA 1 und WA 2. Da der Winkel zwischen den Baufeldern kleiner als 75° ist und aufgrund der flächenhaften Ausweisung die Abstandsflächen gemäß Bauordnung Berlin einzuhalten sind, bedarf es hier einer Abstandsfläche von mindestens 3,0 m.

Gemäß abgestimmtem städtebaulichem Konzept sind die Hauptgebäudekörper so geplant, dass die gemäß § 6 BauO Bln erforderlichen Abstandsflächen überall eingehalten werden.

Baugrenzen

In der Teilfläche 1 wird der Verlauf der Baugrenzen entlang der Melli-Beese-Straße und der Walther-Huth-Straße aus dem Bebauungsplan XV-53a übernommen. Demnach verläuft die Baugrenze entlang der Melli-Beese-Straße in einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie, dies entspricht der entlang der Melli-Beese-Straße durchgängig festgesetzten Breite der Vorgartenbereiche. An der Walther-Huth-Straße liegt die Baugrenze auf der Straßenbegrenzungslinie, das Gewerbegebiet schließt ohne Vorgartenzone an die Straßenverkehrsfläche an. Ein städtebauliches Erfordernis für eine Vorgartenzone besteht hier nicht, zumal sich diese im weiteren Straßenverlauf nicht fortsetzen würde. Die rückwärtigen Baugrenzen werden auf der Gemeinbedarfsfläche in einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze, auf den daran angrenzenden Gewerbeflächen in einem Abstand von 6,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt, da bei der Errichtung gewerblich genutzter Gebäude ein Mindestabstand von 6,0 m zu der angrenzenden sensiblen Nutzung (Kindertagesstätte) gewährleistet werden soll.

In der Teilfläche 2 erfolgt im Ergebnis des Verfahrens mittels der Festsetzung von Baugrenzen die Definition von sieben überbaubaren Grundstückbereichen, die - aufgrund der innerhalb der überbaubaren Flächen teilweise variierenden Geschossigkeiten - insgesamt 12 Baufelder umfassen. Damit hat die im Rahmen des durchgeführten städtebaulichen Gutachterverfahrens (vgl. I.4.2) konkretisierte Planung für diesen Bereich Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplans gefunden und kann so planungsrechtlich gesichert werden. Im Ergebnis hat dies zu einer deutlichen Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen als flächenmäßig stark eingeschränkte Baufelder gegenüber den vormals festgesetzten großflächigen Baufeldern geführt. Durch diese reduzierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen kann die gemäß fachlich-inhaltlich abgestimmtem (auf dem Siegerentwurf des Gutachterverfahrens basierenden) städtebaulichen Konzept vorgesehene aufgelockerte Bebauungsstruktur aus insgesamt 5 Nachbarschaftshöfen sowie umbauter Quartiersgarage planungsrechtlich gesichert werden. So kann gewährleistet werden, dass die in Anpassung an das städtebauliche Umfeld angestrebte Siedlungsstruktur mit durchgrünem Charakter umgesetzt wird, unter Ermöglichung der benötigten Zahl von Wohneinheiten. Bei Festsetzung großflächigerer Baufelder wäre dies nicht vorbehaltlos sicherzustellen.

Zu den Quartieraußenkanten werden die Baugrenzen entlang der Straße am Flugplatz und entlang der Melli-Beese-Straße entsprechend der bisher festgesetzten Baugrenzen mit 6,0 m und 3,0 m festgesetzt. Im Sinne der Wahrung eines angemessenen Sozialabstands des geplanten Geschosswohnungsbau-Ensembles zu den angrenzenden Einfamilienhäusern und zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wurden die Baugrenzen zu den bestehenden Wohngrundstücken weiter abgerückt. Der seitliche Abstand der Baugrenzen zu den Grundstücken Melli-Beese-Straße 62 und 72 wird demnach mit 10,0 m festgesetzt, ebenso die südliche Baugrenze zu den Grundstücken Straße am Flugplatz 62-64 und die nordöstliche Baugrenze zu den Grundstücken Melli-Beese-Straße 50/62.

Zur planungsrechtlichen Sicherung entsprechender Vorgartenbereiche wird entlang der Straße am Flugplatz die Baugrenze in einem Abstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Diese Breite für Vorgärten ist begründet in der Sicherung eines ausreichenden Abstands zu der gegenüberliegenden kleinteiligen, meist ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung. Entlang der Melli-Beese-Straße ist

der Vorgartenbereich mit der durchgängigen Breite von 3,0 m festgesetzt.

Mit der gewählten Breite der Vorgartenbereiche entlang der Straße am Flugplatz und der Melli-Beese-Straße entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a kann eine einheitliche Bauflucht entlang der Straßen ermöglicht werden. Der gewählte Abstand der im Blockinnenbereich gelegenen Baugrenzen zu den angrenzenden Einfamilienhausgebieten von überwiegend 10,0 m gewährleistet einen ausreichenden Abstand des geplanten Geschosswohnungsbaus zu den gegenüberliegenden kleinteiligen, zumeist ein- oder zweigeschossigen Wohngebäuden. Im Bereich der Melli-Beese-Straße kann mit der Festsetzung der seitlichen Baugrenze im Abstand von 10,0 m eine angemessene gestalterische Einbindung der neuen Wohnbebauung in das bestehende Ortsbild unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ermöglicht werden. Die zu den Außenkanten der jeweiligen Baugebiete gewählte Lage der Baugrenzen dient insgesamt der Herstellung von angemessenen, dem Ortsbild entsprechenden Vorgartenbereichen sowie der Wahrung ausreichender Schutzabstände zwischen gewerblichen Bauflächen und angrenzenden sensiblen Nutzungen (allgemeine Wohngebiete, Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte -) zum einen, zwischen der intensiveren Wohnnutzung durch Geschosswohnungsbauten und der aufgelockerten Einfamilienhausbebauung zum anderen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die flexible Anordnung von Balkonen, Terrassen und Gebäudeerschließungen wird in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO folgendes bestimmt: Ein Vortreten von Gebäudeteilen (Balkone, Erker, Veranden, Freitreppen) bis zu 1,5 m vor die Baugrenze ist zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Ein Vortreten von Terrassen bis zu 2,0 m vor die Baugrenze ist zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 12**). Der Anbau von Balkonen und Terrassen steht grundsätzlich im Sinne der Entwicklung und Sicherung einer hohen Wohn- und Lebensqualität innerhalb des Wohnquartiers, ebenso die Schaffung von barrierefreien Zugängen zu den Gebäuden.

Die Abstandregelungen der Bauordnung gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a-2. Diese werden aber durch die Festsetzungen nicht

unterschritten. Vielmehr liegen die aus der Lage der Baugrenzen resultierenden Abstände der Bebauung zu den Grundstücksgrenzen insgesamt deutlich über den nach Berliner Bauordnung erforderlichen und in der bestehenden Einfamilienhausbebauung weitgehend umgesetzten seitlichen Mindestabständen von 3,0 m.

Eingeschränkte Zulässigkeit von Stellplätzen

Aufgrund des vorliegenden städtebaulichen Konzepts eines insbesondere im Quartiersinnenbereich weitestgehend vom Kfz-Verkehr freigehaltenen Wohnquartiers werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen - mit Ausnahme von Stellplätzen für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer im WA 1 - ausgeschlossen. Damit kann sichergestellt werden, dass eine Erschließung des weitläufigen WA 1 für diesen Personenkreis möglich ist. Von einer derartigen Festsetzung für das WA 2 wurde abgesehen, da aufgrund der geringen Baugrundstücksgröße und der durchgehenden Anbindung an die Melli-Beese-Straße eine gute Erschließung der Fläche auch für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer gegeben ist. Erforderlichenfalls ist die Unterbringung von entsprechenden Stellplätzen im WA 2 auf den überbaubaren Grundstücksflächen möglich (s.u.).

Darüber hinaus wird im Sinne der Wahrung des geplanten Charakters und der Qualität sowie der vorgesehenen Freiflächenstrukturen innerhalb des Wohnquartiers die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des WA 1 ebenfalls steuernd geregelt. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet WA 1 Stellplätze und Garagen grundsätzlich unzulässig sind. Dies gilt nicht für die Fläche a-b-c-d-a sowie für Stellplätze für schwer Gehbehinderte sowie Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer (**textliche Festsetzung Nr. 13**). Damit kann gewährleistet werden, dass der ruhende Verkehr - mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen - aus dem Quartiersinnenbereich herausgehalten und auf eine Fläche im Eingangsbereich an der Straße am Flugplatz

konzentriert wird. Zufahrten zur Erschließung, Ver- und Entsorgung des Gebiets sind dagegen uneingeschränkt zulässig.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wird hingegen - ebenfalls auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO - bestimmt, dass Stellplätze und Garagen lediglich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Dies gilt nicht für Zufahrten (**textliche Festsetzung Nr. 14**). Auf den überbaubaren Grundstücksflächen im WA 2 sind demnach Stellplätze und Garagen zulässig.

Zu begründen ist diese Sonderregelung für das WA 2 mit der unterschiedlichen Größe und Bebauungsstruktur der beiden zusammengehörigen Wohngebiete. Um den im WA 1 gelegenen Innenbereich des neuen Wohnquartiers vom Verkehr möglichst freizuhalten, soll die Organisation des ruhenden Verkehrs über das im Nordwesten des Quartiers vorgesehene Garagengebäude erfolgen. Da das WA 2 mit seiner Randlage im Osten der Fläche sowie deutlich untergeordneter Größe separat über die Melli-Beese-Straße erschlossen wird, soll hier die Anordnung von Stellplätzen, wenn auch nur in untergeordnetem Maße (vgl. textliche Festsetzung Nr. 16), auf den überbaubaren Grundstücksflächen möglich sein. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen können somit vom ruhenden Verkehr freigehalten werden.

Aus städtebaulichen Gründen wird bezüglich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zudem bestimmt, dass im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf einem Streifen von 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der Straße am Flugplatz auch Stellplätze für schwer Gehbehinderte sowie Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig sind. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind auf einem Streifen von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie der Melli-Beese-Straße Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 15**). Mit dem über die textliche Festsetzung Nr. 15 gesteuerten Ausschluss von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO - ebenso mit der Einschränkung von Werbeanlagen im Gewerbegebiet gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 - soll vermieden werden, dass die durchlaufenden „Grünbänder“ der Vorgartenzonen in ihrer gestalterisch homogenen Wirkung unterbrochen werden. Mit

der in der textlichen Festsetzung gewählten Breite von 6,0 m im WA 1 und 3,0 m im WA 2 wird die Vorgartenbreite der angrenzenden Bestandsgrundstücke aufgegriffen, die auf den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a basiert.

Grundsätzlich lässt sich für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 die Auffassung vertreten, dass es sich um zwei städtebaulich unterschiedlich zu beurteilende Baugebiete handelt; im vorliegenden Fall ist dies eindeutig aus der Planung herleitbar. Somit werden im allgemeinen Wohngebiet WA 2 Stellplätze und Garagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen nicht ausgeschlossen. Dies ist zum einen mit der untergeordneten Größe der Fläche zu begründen, zum anderen mit der Lage inmitten einer bestehenden Einfamilienhausstruktur, innerhalb derer Stellplätze allgemein zulässig sind. Ein Ausschluss von Stellplätzen ist für diese Fläche daher weder erforderlich noch begründbar. Zur Beurteilung der Zulässigkeit von Stellplätzen im WA 2 ist § 12 Abs. 2 BauNVO anzuwenden, wonach u. a. in allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig sind. Um die hier zulässige Anzahl von Stellplätzen jedoch in ihrem Umfang zu beschränken und unnötige Verkehre im Bereich der Melli-Beese-Straße zu vermeiden, wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO bestimmt, dass im allgemeinen Wohngebiet WA 2 höchstens ein Stellplatz je 150 m² Baugrundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zulässig ist (**textliche Festsetzung Nr. 16**). Damit wird die zulässige Zahl an Stellplätzen auf Basis der Baugrundstücksgröße des WA 2 von gut 1.500 m² auf maximal 10 eingeschränkt. Das entspricht bei einer fiktiven Parzellierung gemäß den im Umfeld vorliegenden Grundstücksbreiten einem Stellplatzschlüssel von rechnerisch 2,5 Stellplätzen pro 18 m breitem Grundstückssegment und fügt sich somit in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Die Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 16 lässt sich aus der städtebaulichen Prägung des Umfelds und der damit vorhandenen durchschnittlichen Anzahl von Stellplätzen auf den umliegenden Grundstücken herleiten. Die Festsetzung steht im Sinne der Wahrung des Ortsbids im Bereich entlang der Melli-Beese-Straße, die ungesteuerte Ansiedlung von Stellplätzen kann somit vermieden werden.

Nicht zuletzt dienen die textlichen Festsetzungen zur Steuerung der Stellplätze, Garagen, Neben- und Werbeanlagen (textliche Festsetzungen Nr. 13 bis 16) neben der Umsetzung der im Entwicklungsbereich angestrebten homogenen

städtebaulichen Struktur und der Gestaltung eines weitestgehend autofreien Innenquartiers der nachbarschaftlichen Konfliktvermeidung. Zudem wird mit der Errichtung einer Quartiersgarage eine mögliche Belastung des Umfelds durch Parkplatzsuchverkehr sowie neu entstehenden ruhenden Verkehr vermieden.

Im Sinne eines weitestgehend autofreien Innenquartiers ist mit Ausnahme von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen auch keine Durchfahrbarkeit für Kfz zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 vorgesehen.

3.5 Immissionsschutz

Den Anforderungen des Immissionsschutzes wird durch die allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a-2 entsprochen.

Innerhalb der Teilfläche 1 werden zum Schutz der vorhandenen und erweitert festgesetzten Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte - im angrenzenden Gewerbegebiet die zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Hier sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen zulässig, die ihrem Störungsgrad gemäß auch in einem Mischgebiet genehmigungsfähig wären. Durch die Unzulässigkeit von Lagerhäusern, Lagerplätzen und Tankstellen wird die mögliche Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse und der Kindertagesstätte als sensibler Nutzung durch die davon ausgehenden Emissionen, z. B. durch verstärkten LKW-Verkehr, ebenfalls ausgeschlossen (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 1, 2).

Bei den nördlich der Teilfläche 2 gelegenen festgesetzten Gewerbegebieten handelt es sich ebenfalls um eingeschränkte Gewerbegebiete. In diesem Bereich wurden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan XV-53a (festgesetzt am 26. Juni 2006) mögliche Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe mit planungsrechtlichen Mitteln ausgeschlossen. Gemäß Bebauungsplan XV-53a sind in diesen Gewerbegebieten ebenfalls ausschließlich Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Somit sind wesentliche Einschränkungen der nördlich an die Teilfläche 2 angrenzenden festgesetzten Gewerbegebiete aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a-2 nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Verfahrens wurde mittels gutachterlicher Stellungnahme⁵⁾ dargelegt, inwiefern die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den an die festgesetzten bzw. festzusetzenden Gewerbegebiete angrenzenden sensiblen Nutzungen (Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte -, allgemeine Wohngebiete) eingehalten werden. Diese betragen 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Für die Kindertagesstätte ist nur der Tagwert von 55 dB(A) anzuwenden.

Da mit dem Bebauungsplan XV-53a-2 lediglich die o. g. Teile des Bebauungsplans XV-53a überplant werden, bleiben die Flächenausweisungen des Bebauungsplans XV-53a weitgehend erhalten. So erfasst das Baugebiet WA 1 nur Teilflächen der im Bebauungsplan XV-53a festgesetzten Gewerbegebiete GE 3 und GE 4, die restlichen Flächen der Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 bleiben unverändert. Für diese gilt gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 im Bebauungsplan XV-53a, dass "nur Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig" sind. Das entspricht von ihrem "Störgrad" her Gewerbebetrieben, wie sie gemäß § 6 Abs. 1 der BauNVO auch in Mischgebieten allgemein zulässig sind. Damit ist die Nutzung der Gewerbegebiete hinsichtlich des "Störgrades" bereits eingeschränkt.

Zudem sind mittels der Methode der Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 überschlägig maximale Emissionskontingente ermittelt worden, die künftig bei allen Betrieben und Anlagen im Gewerbegebiet GE 2 im Bebauungsplan XV-53a einzuhalten sind.

Alle neu hinzukommenden Betriebe erhalten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Auflage, dass eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen ist, in der der Nachweis zu führen, dass die ermittelten Emissionskontingente und damit - auch bei Vollausschöpfung der Flächen in den Gewerbegebieten - die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts sowohl an der Bestandsbebauung als auch im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 1 eingehalten werden. Damit verbunden wird in vielen Fällen eine nächtliche Nutzung der Flächen ausgeschlossen oder stark begrenzt sein.

⁵⁾ ALB Akustiklabor Berlin, Bebauungsplan XV-53a-2, Gutachterliche Stellungnahme (Vorabzug), Berlin, 20.04.2017.

Soweit auf der Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte - keine nächtliche Nutzung besteht, sind auch keine von den Bestandsnutzungen auf den nördlich gelegenen Flächen des festgesetzten uneingeschränkten Gewerbegebiets GE 2 ausgehenden Konflikte durch Überschreiten der Immissionsrichtwerte zu erwarten. Das Einhalten der Tag-Richtwerte wurde gutachterlich bestätigt.

Die verkehrsbedingte Immissionsbelastung des Geltungsbereichs, verursacht durch den südlich gelegenen Eisenhutweg und die BAB 113, überschreitet die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete um weniger als 1 dB (A), die Nachtwerte liegen dagegen um bis zu 3,1 dB(A) darüber. Ein Erfordernis von Immissionsschutzfestsetzungen innerhalb des Bebauungsplans besteht jedoch nicht, da die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 nach Aussage der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz als geringfügig zu bewerten ist und die gesunden Wohnverhältnisse davon nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die aufgrund des Einwohnerzuwachses entstehende Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird für die angrenzenden Nutzungen als verträglich und zumutbar eingeschätzt. Die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann mit Umsetzung der Planung sichergestellt werden.

Weitergehende Immissionsschutzfestsetzungen sind somit nicht erforderlich.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Dachflächen

Flachdächer entsprechen der überwiegenden städtebaulichen Struktur des Entwicklungsbereichs. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird daher festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet WA 1, im Gewerbegebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen sind. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Auf den Dächern können jedoch Dachterrassen, Solaranlagen, technische Einrichtungen

und Beleuchtungsflächen errichtet werden. Der Anteil von Flächen für Dachterrassen Solaranlagen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen darf im Gewerbegebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf höchstens 70 %, im allgemeinen Wohngebiet WA 1 höchstens 50 % betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten (**textliche Festsetzung Nr. 17**). So kann ein Mindestbegrünungsanteil der Dachflächen von 30 % bzw. 50 % gesichert wird. Damit wird zum einen den im gesamten Entwicklungsbereich umzusetzenden "ökologischen Standards" entsprochen; zum anderen dient die Festsetzung als fester Bestandteil der Eingriffs-/Ausgleichskalkulation für die gesamte Entwicklungsmaßnahme einer Minimierung der durch die bauliche Verdichtung verursachten Eingriffe in vorhandene Vegetationsbestände und in das Rückhaltevermögen von Niederschlägen.

Die Festsetzung zur Dachform wird in nahezu allen Bebauungsplänen des Entwicklungsbereichs getroffen, um eine Homogenisierung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu erreichen und zur Stärkung eines zusammenhängenden Siedlungscharakters beizutragen. Durch die Festsetzung Nr. 17 wird dieser Gestaltungsgrundsatz auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a-2 umgesetzt. Die Neigungsbegrenzung ist auch notwendig, um extensive Dachbegrünung zu ermöglichen.

Der differenziert festgesetzte Anteil der mindestens zu begrünenden Dachflächen (30 % im GE und auf der Gemeinbedarfsfläche, 50 % im WA) resultiert aus den baugebietsspezifisch abweichenden Erfordernissen von technischen Anlagen auf dem Dach. Während im Gewerbegebiet und in der Gemeinbedarfsfläche von umfangreicheren technischen Anlagen auf den Dachflächen ausgegangen werden muss, kann man im allgemeinen Wohngebiet von deutlich geringeren Dachflächenanteilen ausgehen, die mit dergleichen Anlagen belegt sind.

Um im Bereich entlang der Melli-Beese-Straße gegebenenfalls die Ausbildung von in der näheren Umgebung überwiegend vorkommenden Dachformen - etwa, Sattel- oder Walmdächer - zu ermöglichen, wird für das allgemeine Wohngebiet WA 2 von der verbindlichen Festsetzung von Flachdächern abgesehen. In diesem Kontext wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet WA 2 lediglich Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 ° extensiv zu begrünen sind; dies

gilt nicht für Solaranlagen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen. Der Anteil für Solaranlagen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen darf höchstens 50 % betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten (**textliche Festsetzung Nr. 18**).

Mittels der textlichen Festsetzung Nr. 18 wird eine Flexibilität für die Planumsetzung geschaffen, die es ermöglicht, neben den im Entwicklungsbereich üblichen Flachdächern auch die - lediglich in den die Teilfläche 2 umgebenden Wohngebieten - zulässigen stärker geneigten Dachformen realisieren zu können und somit an das bestehende Ortsbild anzuschließen. So ist die Errichtung von begrünten Flachdächern in den allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplans XV-53a nicht verbindlich geregelt, da diese Dachform bei Einfamilienhäusern nicht unbedingt üblich ist. Die Regelung im Bebauungsplan XV-53a stellt somit eine Ausnahme innerhalb der Entwicklungsmaßnahme dar. Die aufgrund der ökologischen Standards im Entwicklungsbereich nahezu flächendeckend festgesetzten begrünten Flachdächer können demzufolge im WA 2 auch durch stärker geneigte Dächer ersetzt werden, für die dann keine Begrünungspflicht besteht. Aufgrund des der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts und dem Ziel der Planung, Wohnraum im Geschosswohnungsbau zu schaffen, wird jedoch festgesetzt, dass im WA 2 bei der Realisierung von Flachdächern mit einer Neigung von weniger als 15° auch die Begrünungspflicht gilt. In diesem Fall werden dann die Belange der Allgemeinheit (Schaffung von Wohnraum) über die der Ortsbilderhaltung im Bereich der Melli-Beese-Straße gestellt. Dies ist im vorliegenden Fall aufgrund der übergeordneten Planungsziele vertretbar, zumal die Fläche des WA 2 funktional, strukturell und gestalterisch ein Teil des neu zu schaffenden Wohnquartiers ist, das künftig gleichermaßen das Ortsbild im Bereich der Straße am Flugplatz / Melli-Beese-Straße prägen wird.

Mit der zwingenden Festsetzung von Flachdächern innerhalb des WA 1 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 17 und der extensiven Dachbegrünung von Flachdächern gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 17 und Nr. 18 werden die für den gesamten Entwicklungsbereich festgelegten ökologische Standards zum Ausgleich der möglichen Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt umgesetzt. In der Gesamtausgleichskonzeption wird der extensiven Dachbegrünung eine besondere ökologische Bedeutung für den Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt

innerhalb der Baugebiete zugewiesen, sie hat Kompensationsfunktion für den Eingriff in die Biotopschutzfunktion.

Mit der Festsetzung von extensiver Dachbegrünung wird zudem den Belangen des allgemeinen Klimaschutzes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen. Darüber hinaus wird damit zu einer Verzögerung des Regenwasserabflusses und damit zur Entlastung der Regenwasserentsorgungssysteme beigetragen.

Durchgrünung der Baugebiete

Zur Durchgrünung und Strukturierung der Baugebiete sowie zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden für die Baugebiete und die Fläche für den Gemeinbedarf Baumpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Dies erfolgt auch zur gestalterischen Einbindung der Siedlungsflächen in den durch den angrenzenden Landschaftspark deutlich geprägten Landschaftsraum sowie zur Unterstützung der Ausgleichsmaßnahmen.

Demnach ist im Gewerbegebiet pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche, in den allgemeinen Wohngebieten und in der Fläche für den Gemeinbedarf pro 350 m² mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die zu pflanzenden Bäume gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 21 einzurechnen (**textliche Festsetzungen Nr. 19, 20**).

Die textlichen Festsetzungen Nr. 19 und 20 stehen im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 21, d. h. die Anzahl der zur Eingrünung von Stellplatzanlagen gepflanzten Laubbäume wird auf die Gesamtzahl der zu pflanzenden Laubbäume angerechnet, ebenso wie die Zahl der vorhandenen Laubbäume.

Vorgärten

Die Vorgartenzone stellt eine wichtige Schnittstelle zwischen dem öffentlichen Raum und den privaten Grundstücken dar. Der Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum soll erkennbar und aufgrund der Gestaltung eindeutig zu unterscheiden sein. Die Vorgärten, die gemäß der Bauordnung für Berlin gärtnerisch anzulegen sind, betonen das stadträumliche Erscheinungsbild. Mit der Vorgartenzone wird ein über den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a-2 hinausgehendes, das Entwicklungsgebiet „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ prägende Gestaltungselement berücksichtigt (siehe hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 15).

Gliederung und Begrünung von Stellplätzen

Zur Vermeidung großflächig versiegelter Stellplatzanlagen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. mit Nr. 25 a BauGB festgesetzt, dass ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern sind. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (**textliche Festsetzung Nr. 21**).

Mittels der textlichen Festsetzung Nr. 21 werden die Eingrünung von Stellplatzanlagen und die Vermeidung großer ungegliederter Stellplatzflächen sichergestellt.

Die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen dienen grundsätzlich der Durchgrünung des Gebiets und der Wahrung eines Mindestvegetationsanteils in den Baugebieten. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sie sich positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Darüber hinaus können mit diesen Maßnahmen die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert werden.

3.7 Sonstige Festsetzungen

Niederschlagswasser

In den Baugebieten und in der Fläche für den Gemeinbedarf sind für das anfallende Niederschlagswasser Versickerungssysteme anzulegen. Das Niederschlagswasser ist zu versickern und die Versickerungsflächen sind zu begrünen, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen (**textliche Festsetzung Nr. 22**).

Diese Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 36a Abs. 3 Berliner Wassergesetz steht im Sinne der Niederschlagswasserbewirtschaftung, die auch dem Naturhaushalt zu Gute kommt. Wasserwirtschaftliche Belange stehen der Versickerung insbesondere dann entgegen, wenn Verunreinigungen des Grundwassers zu befürchten sind, sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer zu erwarten sind und in den Gebieten Vernässungsschäden an der Vegetation oder den Bauwerken entstehen oder Bodenbelastungen hervorgerufen werden (vgl. § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz).

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im Wasserschutzgebiet Johannisthal (vgl. II.3.8) darf die Versickerung von schwachbelastetem Niederschlagswasser gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 2 der Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO Johannisthal) nur über die belebte Bodenzone erfolgen. Eine Versickerung darf darüber hinaus nur auf altlastenfreien Flächen erfolgen.

Sollte eine Niederschlagswasserversickerung in Teilbereichen objektiv nicht möglich sein (gemäß § 36a BWG und WSG-Verordnung), ist davon auszugehen, dass wenn überhaupt nur Drosselwassermengen mittelbar über die Regenwasserkanäle in Oberflächengewässer eingeleitet werden können. Einleitungen in die Regenwasserkanäle unterliegen dem § 29 Bundeswassergesetz (BWG) und der Genehmigungspflicht.

Bodenschutz

Des Weiteren wird zur Gewährleistung der Funktionen des Naturhaushalts und der Bodenfunktionen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die nicht befahrbaren Wege nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 23**).

Geh- und Radfahrrecht

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird bestimmt, dass innerhalb der Fläche B zwischen Straße am Flugplatz und Melli-Beese-Straße eine 4,0 m breite Durchwegung mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht zu Gunsten der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist (**textliche Festsetzung Nr. 24**).

Die Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechts zu Gunsten der Allgemeinheit erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Sie dient der öffentlich-rechtlichen Sicherung der Betretbarkeit des Grundstücks und unterstreicht explizit den vom Bauherrn erwünschten Charakter des neu entstehenden Wohnquartiers als erlebbar gemachter Stadtraum. Zudem kann damit eine weitergehende Vernetzung des neu entstehenden Quartiers mit den angrenzenden Wohngebieten und dem nahegelegenen Landschaftspark forciert werden.

Für die Fläche B wird außerdem ein Fahrrecht zu Gunsten der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger festgesetzt. So kann gewährleistet werden, dass die Zugänglichkeit und Durchquerung des Quartiers für die Ver- und Entsorgung ohne Einschränkungen möglich ist und damit Störungspotenziale für Anwohner (z. B. durch unnötiges Rangieren von Müllfahrzeugen) in der Planungsumsetzung weitestgehend vermieden werden.

Mittels der großzügigen zeichnerischen Festsetzung der Fläche kann gewährleistet werden, dass eine an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Wegeführung hergestellt wird. Durch die Festsetzung der maximalen Breite wird sichergestellt, dass nur ein 4 m breiter Streifen zum Anlegen eines Weges genutzt wird.

Die Privatnützlichkeit der betroffenen Wegefläche ist auch weiterhin gegeben, öffentliche und private Nutzbarkeit sind hier als mindestens gleichwertig zu betrachten. Trotzdem wird die Gesamtfläche der festgesetzten 4,0 m breiten Geh- und Radwegeverbindung (insgesamt ca. 605 m², davon 520 m² im WA 1 und 85 m² im WA 2) aus der Nutzungsmaßberechnung zu Grunde zu legenden Baugebietsfläche herausgenommen, da eine bauliche Ausnutzung dieser Fläche nicht möglich ist (siehe hierzu II.3.10 - Flächenbilanz -).

Bisherige Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans XV-53a-2 werden Teile des Geltungsbereichs des festgesetzten Bebauungsplans XV-53a überplant. Daher wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten (**textliche Festsetzung Nr. 25**).

Dies betrifft für die Teilfläche 1 des Bebauungsplans XV-53a-2 die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan XV-53a festgesetzte, zur Erweiterung stehende Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte -, Teile des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiets GE 6 und Teile des festgesetzten Gewerbegebiets GE 2 sowie für die Teilfläche 2 Teile der im Bebauungsplan XV-53a festgesetzten Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 sowie des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets WA 6.

3.8 Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der weiteren Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebiets Johannisthal (Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/Altglienicke vom 31. August 1999 (GVBl. S.522)) i. V. m. der wasserbehördlichen Anordnung zum Vollzug der den Schutzgebietsteil Johannisthal betreffenden Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/Altglienicke vom 6. Februar 2009 (Amtsblatt für Berlin Nr.10 vom 27. Februar 2009, S. 498) - Allgemeinverfügung).

Die Lage in der Wasserschutzgebietszone III ist zeichnerisch nachrichtlich in den Bebauungsplan XV-53a-2 übernommen. Die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Das Merkblatt zum Verhalten in Wasserschutzgebieten ist einzuhalten.

3.9 Hinweise

Pflanzliste

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 17 bis 22 sowie bei der gärtnerischen Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen wird die Verwendung von Arten der in der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen (**Hinweis Nr. 1**).

Da die städtebauliche Situation im Geltungsbereich die Festsetzung einer Pflanzliste nicht erforderlich macht, ist deren Festsetzungsfähigkeit im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die Pflanzliste ist somit nicht Gegenstand der Festsetzungen, für alle Anpflanzungen innerhalb des Plangebiets wird ihre Berücksichtigung jedoch empfohlen. Die genannten Gehölze, Gräser und Kräuter sind auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebiets abgestimmt. Maßgeblich für die Eignung ist die Anpassbarkeit bzw. die Fähigkeit zur Anpassung der Pflanzen an den Standort und seine spezifischen Bedingungen (standorttypische / standortgerechte Pflanzen).

Die Pflanzliste beschränkt sich auf stark generalisierende Angaben, damit in der Ausführungsplanung ein angemessener Entscheidungsspielraum gegeben ist und auch in der Objektplanung eine gewisse gestalterische Freiheit besteht.

Angrenzende Straßenverkehrsflächen

Die an die Baugebiete und die Fläche für den Gemeinbedarf angrenzenden Straßenverkehrsflächen sind im Bebauungsplan XV-53a festgesetzt. Sie sind demnach nicht Bestandteil des Bebauungsplans XV-53a-2, sondern bilden an den entsprechenden Stellen die Grenze des Geltungsbereichs. Daher wurde im Bebauungsplan XV-52a-2 als Hinweis übernommen, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten s1-s2, s3-s4 und s5-s6-s7 gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans XV-53a (festgesetzt am 26. Juni 2006) zugleich Straßenbegrenzungslinie ist (**Hinweis Nr. 2**).

3.10 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan enthält folgende Flächenverteilung^{*)}:

Bezeichnung	Größe	Überbaubar gemäß GRZ/GR ^{**)}	Versiegelbar gemäß Zweit- GRZ/GR
Gewerbegebiet (GE)	4.875 m ²	2.925 m ²	3.510 m ²
Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte -	3.485 m ²	1.250 m ²	1.500 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	25.915 m ²	10.125 m ²	15.185 m ²
davon WA 1 <i>abzgl. Fläche f. Geh- und Radfahrrecht, nicht zu berücksichtigen (520 m²)</i>	24.370 m ² <i>23.850 m²</i>	9.540 m ²	14.310 m ²
davon WA 2	1.545 m ²	585 m ²	875 m ²

<i>abzgl. Fläche f. Geh- und Radfahrrecht, nicht zu berücksichtigen (85 m²)</i>	<i>1.460 m²</i>		
Gesamtfläche	34.275 m²	14.300 m²	20.195 m²

*) Alle Werte gerundet
Fläche

**) Abzüglich der mit einem Geh- und Radfahrrecht belegten

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans XV-53a-2 wurden die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende öffentliche und private Belange beachtet sowie gegeneinander und untereinander abgewogen:

Öffentliche Belange

Die Berücksichtigung der öffentlichen Belange erfolgt insbesondere durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen sowie die planungsrechtliche Sicherung einer erweiterten Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte -. Mit der Planung kann insbesondere das prognostizierte Defizit an Wohnraum im Land Berlin reduziert und dem öffentlichen Interesse der bedarfsgerechten Wohnraumschaffung Rechnung getragen werden. Da die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung durch eine städtische Wohnungsbaugesellschaft vorgenommen wird, wird hier zum Teil auch geförderter Wohnraum geschaffen werden.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a-2 zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung können die Voraussetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld geschaffen werden. In dem überwiegend durch Wohnen geprägten Umfeld ist die Umwandlung eines Gewerbegebiets in ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen (Teilfläche 2). Darüber hinaus erfolgt die weitergehende planungsrechtliche Sicherung einer Wohnfolgeeinrichtung (Teilfläche 1, Kita). In dem angrenzend festgesetzten Gewerbegebiet wird zum Schutz der umliegenden sensiblen Nutzungen das Spektrum der zulässigen Gewerbenutzungen auf das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe beschränkt. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung gewährleisten, dass umfangreiche nicht überbebaubare Flächen auf den Grundstücken erhalten bleiben, die gemäß der Berliner Bauordnung zu begrünen sind. Damit kann ein durchgrüntes Wohn- und Arbeitsumfeld gesichert werden. Die Festsetzungen zur Begrünung tragen dazu bei, dass geplante und vorhandene Nutzungen mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, den Erfordernissen des Umweltschutzes sowie mit den städtebaulichen Zielsetzungen in Einklang gebracht werden.

Die vorhandene Schallbelastung des Geltungsbereichs liegt bei Tagwerten von maximal 55,7 dB(A) im Südwesten der Teilfläche 2, verursacht durch die südlich gelegenen Straßen (Eisenhutweg, BAB 113)⁶⁾. Die damit bestehende Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete von weniger als 1 dB (A) wird als vertretbar eingestuft, so dass hier keine wesentliche Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten ist. Die Nachtwerte⁷⁾ liegen dagegen bei bis zu 48,1 dB(A), somit besteht hier eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 3,1 dB(A). Die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann mit der Umsetzung der Planung, wie das städtebauliche Konzept zeigt, sichergestellt werden. Das Erfordernis von Immissionsschutzfestsetzungen innerhalb des Bebauungsplans ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 nach Aussage der zuständigen Senatsverwaltung

⁶⁾ SenStadtUm, FIS-Broker, Kartenanzeige Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2012 (Umweltatlas): letzter Zugriff: 11.10.2016.

⁷⁾ (SenStadtUm, FIS-Broker, Kartenanzeige Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex L_N (Nacht) Raster 2012 (Umweltatlas))

für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz als geringfügig zu bewerten ist und die gesunden Wohnverhältnisse davon nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Als mittelbare Auswirkungen sind jedoch die Auswirkungen der Planung auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Nachbarschaft (u.a. Lärmbeeinträchtigung) zu beachten. So ist mit der zusätzlichen Einwohnerzahl eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im betreffenden Bereich verbunden, aus der Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner resultieren könnten. Grundsätzlich fügt sich die vorliegende Planung nach Art und Maß der Nutzung in das Umfeld ein. Die aufgrund des Einwohnerzuwachses entstehenden Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen werden demnach als verträglich und zumutbar eingeschätzt, zumal die Umnutzung der ehemaligen Gewerbefläche in eine Wohnbaufläche und die Beseitigung eines im weiteren Sinne städtebaulichen Missstands aufgrund des Leerstands sowohl im öffentlichen als auch im privaten Interesse der umliegenden Gebiete steht.

Insgesamt ist das geplante Bauvorhaben als mit der näheren Umgebung verträglich zu bewerten.

Die in der Teilfläche 2 des Geltungsbereichs noch vorhandenen Bodenverunreinigungen stellen bei sachgerechter Beseitigung im Rahmen der weitestgehend abgeschlossenen Beräumung der Fläche keine Gefährdung für die zukünftigen Nutzer dar (vgl. Kap. I.2.3.2). Die Fläche wurde beräumt, verunreinigte Bodenschichten wurden ausgetauscht sowie alle bekannten Fundamente, Kellergeschosse und Medien abgetragen. Die Entlassung aus dem Altlastenkataster wurde bereits beantragt.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Belange der Wohnbedürfnisse werden durch die Festsetzung eines Baugebiets, das vorwiegend dem Wohnen dient (allgemeines Wohngebiet) für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs eine besondere Gewichtung erfahren. Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung

von ca. 320 Wohneinheiten, zum Teil als geförderter Wohnungsbau, geschaffen. Damit wird dem übergeordneten Ziel der Schaffung von Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern (zur Realisierung von städtischen Mietwohnungen) nachgekommen. Die Umsetzung der im Geltungsbereich vorgesehenen Planung trägt zu einer Entlastung des Berliner Wohnungsmarkts bei.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird die Errichtung von bis zu ca. 320 Wohnungen ermöglicht. Damit wird auch ein zusätzlicher Bedarf an sozialer Infrastruktur ausgelöst.

Durch die mit der Planung für die Teilfläche 1 entstehende zusätzliche Zahl von 30 Kita-Plätzen kann eine künftige ausreichende Versorgung des Geltungsbereichs und der umliegenden Wohngebiete jedoch nicht gewährleistet werden. In Johannisthal gibt es 10 Kindertagesstätten mit insgesamt 913 Plätzen. Diese Kindertagesstätten werden im Laufe des Kita-Jahres voll belegt sein. Wegen der hohen Nachfrage musste im Juni 2014 die Erlaubnis für „Überbelegungen“ (Belegung über die erlaubte Platzzahl hinaus) bei der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft beantragt werden.

Da das „Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung“ im Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ keine Anwendung findet, sind die Folgekosten der sozialen Infrastruktur als Bestandteil der Entwicklungsmaßnahme Aufgabe des Landes Berlin und müssen nicht von den Bauherren anteilig getragen werden. Die Kosten werden anteilig bzw. vollständig durch die entwicklungsbedingte Bodenwertsteigerung beglichen. Der Bauherr bezahlt mit dem Ablöse-, bzw. Ausgleichsbetrag den Endwert des Grundstücks. Innerhalb der Entwicklungsmaßnahme wird für die geplante Anzahl von Wohnungen eine ausreichende Anzahl an Kinderbetreuungsplätzen realisiert. Da über die Entwicklungsmaßnahme hinaus jedoch Engpässe bestehen, hat sich die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH bereit erklärt, eine an dem durch das Bauvorhaben

entstehenden zusätzlichen Bedarf orientierte Anzahl an Kinderbetreuungsplätzen zu realisieren. Über die Art der Betreuung finden derzeit Abstimmungen mit dem Bezirk Treptow-Köpenick statt. Die Deckung des mit der vorliegenden Planung entstehenden Bedarfs an Grundschulplätzen erfolgt mittelfristig über den innerhalb des Entwicklungsbereichs geplanten Schulstandort am Eisenhutweg. Bis zur Fertigstellung der neuen Schule werden die entstehenden Bedarfe durch Neuorganisation der Züge an den bestehenden Schulen „Grundschule am Ginkobaum“ und „Melli-Beese-Schule“ gedeckt.

Das Umfeld des Bebauungsplangebiets gilt als ausreichend mit wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen versorgt. So liegt der 65 Hektar große Landschaftspark Johannisthal im Zentrum des Entwicklungsgebiets „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ nur unweit östlich des Geltungsbereichs (ca. 300 m) und verfügt über direkte Fuß- und Radweganbindungen an den betrachteten Siedlungsbereich. Das etwa 26 Hektar große Naturschutzgebiet im Inneren des Parks ist von einer etwa 2 km langen umlaufenden Parkpromenade umgeben, entlang der sich im Osten, Norden und Westen sogenannte Aktivkammern für Spiel, Sport und Erholung aufreihen. Gemäß Umweltatlas Berlin ist der Versorgungsgrad an wohnungsnahen Grünflächen für den Geltungsbereich und die umliegenden Wohngebiete sehr gut. Gemessen wird der Versorgungsgrad in einem 500 m-Radius um die Grünanlage. Da die Wohngebiete WA 1 und WA 2 in diesem Bereich liegen und die Einwohnerzahl im Umkreis des Landschaftsparks zudem eher niedrig ist, ist von einer guten Versorgung des neuen Quartiers auszugehen. Mit dem Landschaftspark Johannisthal und der Königsheide befinden sich darüber hinaus in einem Einzugsbereich von rd. 1.500 m zwei große Grünflächen, die als siedlungsnaher Freiraum bewertet werden. Die Versorgung der bestehenden und neu geplanten Wohngebiete gilt somit als gut. Grundsätzlich gilt dabei, dass ein siedlungsnaher Freiraum immer auch die Funktion eines wohnungsnahen Freiraums erfüllt.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a-2 (eingeschränkte Baufelder, autoarmer Quartiersinnenbereich und deutlich größeren Abstandsflächen entlang der Geltungsbereichsgrenzen), die zu einer verhältnismäßig geringen Bebauungsdichte und einem großen Umfang an privaten und halböffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebiets führen, die Möglichkeit für

das Anlegen von qualitativen Freiräumen innerhalb des geplanten Wohnquartiers geschaffen. Die Versorgung mit wohnungsnahen Spielplätzen innerhalb des Geltungsbereichs wird durch den Bauherrn gemäß AV Notwendige Kinderspielplätze⁸⁾ abgedeckt. Das Bebauungskonzept der HOWOGE sieht in jedem der 5 Wohnhöfe einen Kleinkinderspielplatz vor. Darüber hinaus sind in den halböffentlichen Räumen weitere Spielmöglichkeiten geplant. Die Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen ist durch die im Landschaftspark Johannisthal vorhandenen öffentlichen Spielplatzanlagen gegeben.

Die umliegenden Wohngebiete weisen zudem einen hohen Anteil an privaten Grünflächen auf. Durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsteht ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Grünflächen. Auf die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann jedoch im vorliegenden Kontext im Sinne der Wahrung einer größeren Flexibilität in der Ausführungsplanung verzichtet werden. Es ist vorgesehen, im Sinne der Grünflächenvernetzung eine öffentliche Durchquerung des neuen Wohnquartiers für Fußgänger und Radfahrer und somit verbesserte Verknüpfung auch mit dem zentralen Landschaftspark zu schaffen.

Soziale und kulturelle Einrichtungen sind in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig, so dass die Errichtung weiterer Einrichtungen im Geltungsbereich planungsrechtlich grundsätzlich möglich ist.

Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Sowohl die Umwandlung der brachliegenden ehemaligen Gewerbeflächen in ein allgemeines Wohngebiet als auch die Erweiterung einer bereits festgesetzten Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte - tragen ebenso wie die planungsrechtliche Sicherung gewerblicher Flächen zur Erneuerung und Fortentwicklung des Ortsteils

8) Ausführungsvorschriften zu § 8 Abs. 2 und 3 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) - Notwendige Kinderspielplätze - (AV Notwendige Kinderspielplätze) Vom 16. Januar 2007 (ABl. S. 215)

Johannisthal im Sinne der für den Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ festgelegten Entwicklungsziele bei.

So trägt die Planung (insbesondere die vorgesehene Umwandlung der brachliegenden ehemaligen Gewerbefläche in ein allgemeines Wohngebiet und die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte -) der stadtgestalterischen Aufwertung der Flächen und des gesamten Bereichs bei.

Die Festsetzung einer eingeschränkten gewerblichen Nutzung auf den festgesetzten Gewerbegebietsflächen erfolgt vor dem Hintergrund der Gewährleistung eines mit den umliegenden Nutzungen verträglichen Spektrums an Gewerbenutzungen und trägt damit sowohl der Bestandsnutzung als auch den angestrebten Entwicklungszielen Rechnung.

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Querung wird die innere Verknüpfung des Ortsteils gestärkt und neue Wegebeziehungen ermöglicht.

Belange von Baukultur, Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Die vorgesehene bauliche Entwicklung der brachliegenden ehemaligen Gewerbefläche steht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Zudem führt die Bebauung einer innerstädtischen Brachfläche auch zur Aufwertung des Umfelds und dient somit der Ortsbildpflege. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a-2 vorgesehenen Dichten liegen zwar über der Dichte der umliegenden Einfamilienhausgebiete, entsprechen jedoch dem bisher geltenden Planungsrecht in diesem Bereich und sind somit als verträglich einzustufen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die im Umfeld des Plangebiets vorhandene Bebauungsstruktur im Bestand sehr heterogen und nicht ausschließlich durch Einfamilienhäuser geprägt ist. Neben den ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern ist das Umfeld u. a. auch durch die fünf- bis sechsgeschossigen Geschosswohnungsbauten im Bereich Straße am Flugplatz/Stubenrauchstraße sowie

durch gewerblich genutzte Grundstücke mit bis zu sechsgeschossigen Gebäuden geprägt.

Den Belangen der Ortsbildpflege wird auch durch die Grünfestsetzungen und Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Mindestbegrünung der Grundstücke, Begrünung der Stellplätze, planungsrechtliche Sicherung der Vorgartenbereiche) sowie den Festsetzungen zu Werbeanlagen (Beschränkung auf Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und auf der überbaubaren Grundstücksfläche) innerhalb des Bebauungsplans XV-53a-2 Rechnung getragen.

Umgebende Denkmäler werden in ihrem Erscheinungsbild durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die Belange des Umweltschutzes finden im vorliegenden Bebauungsplanverfahren Berücksichtigung.

Die im Plangebiet vorhandenen Altlasten wurden im Zuge der Beräumung und Baulandvorbereitung saniert. Damit wurde eine potenziell bestehende Gefährdung der Umwelt beseitigt. Die Entlassung aus dem Bodenbelastungskataster wurde bereits beantragt.

Ebenso werden die Belange des Artenschutzes im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der in Folge der Planung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft sowie die damit verbundenen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV-53a ermittelt und durch entsprechende

Ausgleichsfestsetzungen rechtsverbindlich geregelt. Die betreffenden Ausgleichsfestsetzungen werden in den Bebauungsplan XV-53a-2 übernommen. Durch die Festsetzungen zur Durchgrünung der Baugebiete wird zudem der Anteil der Baumpflanzungen - und damit der Umfang der Ausgleichmaßnahmen - mit der vorliegenden Planung erhöht.

Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Belange der Wirtschaft werden im Rahmen der Abwägung gegen die im Plangebiet konkurrierenden Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung geringer gewichtet, da letztere derzeit aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Land Berlin von besonderer Bedeutung sind. Den Belangen der Wirtschaft wird jedoch dahingehend Rechnung getragen, dass im Geltungsbereich unter Berücksichtigung der gewerblichen Bestandsnutzung sowie der gemischten Nutzungsstruktur des gesamten Bereichs ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt (Teilfläche 1) und so auch künftig eine gewerbliche Nutzung ermöglicht wird.

Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet ist u. a. über den Sterndamm/Stubenrauchstraße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegenen Bus- und Straßenbahnhaltestellen liegen ca. 300 m - 700 m, der zurzeit nächstgelegene S- und Regionalbahnhof ca. 2 km vom Plangebiet entfernt. Mit der geplanten Errichtung eines westseitigen Zugangs zum S-Bahnhof „Betriebsbahnhof Schöneweide“ ließe sich die rd. 1,5 km entfernte Station mit dem Fahrrad in deutlich weniger als 10 min erreichen. Somit können Bewohner, Nutzer und Besucher des Plangebiets ihre Wege auch unabhängig von individuellen Verkehrsmitteln organisieren. Die bauliche Entwicklung von Flächen mit verhältnismäßig guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr trägt zur Vermeidung und Verringerung von Verkehr bei. Ferner kommt sie insbesondere den Bedürfnissen weniger mobilen Bevölkerungsgruppen entgegen.

Trotz des mit der Planung entstehenden erhöhten Verkehrsaufkommens werden die Verkehrsbelange aufgrund des Ausbauzustands der an den Geltungsbereich angrenzenden und diesen erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. In Bezug auf den Verkehrsfluss ist unter Berücksichtigung der ehemaligen Nutzung, der vorhandenen Straßenbreiten und der umliegenden Bebauungsstruktur davon auszugehen, dass sowohl die Straße am Flugplatz als auch die Melli-Beese-Straße und die Walther-Huth-Straße den entstehenden zusätzlichen Verkehr aufnehmen können. Aufgrund des guten Ausbauzustands bescheinigt das Verkehrsgutachten dem Netz eine hohe Leistungsfähigkeit. Demnach ist es geeignet, für diesen Bereich neben den Bestandsverkehrsmengen auch die durch das Planvorhaben erzeugten Neuverkehre aufzunehmen. Die erheblichen Prognosewerte (Prognose 2030) für die Verkehre auf der Stubenrauchstraße und dem Segelfliegerdamm würden zwar zu höheren Wartezeiten für Einbieger aus Seitenstraßen an nichtsignalisierten Knotenpunkten auf diesem Straßenzug führen, durch das Verkehrsaufkommen des Planvorhabens verschlechtert sich die Qualitätsstufe der Knotenpunkte jedoch nicht. Die rechnerischen Verfahren des Handbuchs zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001/2009) berücksichtigen nicht die Lage der Knotenpunkte im Netz. Östlich des Geltungsbereichs liegt ca. 150 m (Straße am Flugplatz) und 300 m (Walther-Huth-Straße) entfernt der Knotenpunkt Stubenrauchstraße / Sterndamm. Die Sperrzeit für die dortige Lichtsignalanlage beträgt 30 Sekunden. Es entstehen somit regelmäßig ausreichend große Zeitlücken im Strom Richtung Osten bzw. Norden. Dies wurde während der Verkehrszählungen bestätigt. Die Qualitätsstufe der untergeordneten Ströme ist also besser zu bewerten, als es das Ergebnis des Rechenverfahrens annehmen lässt.

In einer fachlich-inhaltlichen Abstimmung mit SenUVK IV B am 31. Januar 2017 wurde festgestellt, dass eine Lichtsignalanlage (LSA) im Kreuzungsbereich Walther-Huth-Straße / Segelfliegerdamm zur Bewerkstellung des prognostizierten Verkehrsaufkommens ausreichend ist.

Durch die am ca. 150 m westlich gelegenen Knotenpunkt Stubenrauchstraße / Segelfliegerdamm / Sterndamm vorhandene LSA entstehen für die aus der Straße am Flugplatz ausfahrenden Kfz regelmäßig ausreichend große Zeitlücken aus Richtung Westen; dies wurde durch die mit der vorgenommenen Verkehrserhebung erstellten Videoaufnahmen bestätigt. Mit der Einrichtung einer weiteren LSA am östlich gelegenen Knotenpunkt Walther-Huth-Straße / Segelfliegerdamm würde sich der

Effekt der regelmäßigen Zeitlücken im selben Maße von Osten wie von Westen einstellen. Die mittlere Wartezeit würde sich gegenüber der gutachterlich errechneten Zeit deutlich verringern. Die Errichtung dieser einen zusätzlichen LSA wird von SenUVK IV B als ausreichend erachtet, eine weitere LSA an der Kreuzung Straße am Flugplatz / Segelfliegerdamm ist nicht erforderlich.

Sollten weitere Optimierungen in Betracht gezogen werden, so kann in der Zufahrt Ost (Segelfliegerdamm in Straße am Flugplatz) der Parkstreifen aufgegeben und stattdessen ein Linksabbiegestreifen angelegt werden; eine Versetzung von Borden ist dabei nicht nötig. Durch die Maßnahme würde die Situation für die Linkseinbieger aus der Straße am Flugplatz verbessern, da sich die Wahrscheinlichkeit für Stau im Hauptstrom reduziert.

Ergebnisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a-2 stehen nicht im Widerspruch zu den vorliegenden übergeordneten Planungen (vgl. Kapitel I.3). Vielmehr stehen sie mit diesen im Einklang (LEPro 2007, LEP B-B, Stadtentwicklungspläne) oder sind aus diesen entwickelbar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a-2 basieren auf den Darstellungen des FNP. Bezüglich der Entwickelbarkeit aus dem FNP wird auf Kapitel I.3.2 verwiesen. Im Planwerk Südostraum ist der Geltungsbereich als Baufläche/Baustrukturen der Kategorie ‚gesamträumliche Planung‘ dargestellt. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 dargestellten Neubaubereichs Johannisthal/Adlershof, der der Realisierung von insgesamt ca. 1.800 neuen Wohneinheiten dienen soll. Der Geltungsbereich selbst ist als Einzelstandort mit weniger als 250 Wohneinheiten auf überwiegend landeseigenen Flächen mit mittelfristiger Realisierungseinschätzung gekennzeichnet.

Bezüglich der Vereinbarkeit der Festsetzungen mit den Inhalten des LaPro wird auf Kapitel I.3.3 verwiesen.

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) dargestellten „Risikobereich Hochwasser“. Es liegt auch nicht innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete, die durch Verfügung vom 11. Januar 2013 vom Land Berlin ausgewiesen wurden. Belange des Hochwasserschutzes sind insofern im Bebauungsplanverfahren nicht zu berücksichtigen.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen brachliegenden Flächen weisen aufgrund ihrer besonderen Lagegunst inmitten eines bestehenden Siedlungsgebiets mit Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie aufgrund der anthropogenen Vorprägung als ehemalige Gewerbefläche eine besondere Eignung für eine Wiedernutzbarmachung auf. Durch die Wiedernutzbarmachung und Entwicklung der Fläche kann eine weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Damit wird zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beigetragen und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden betrieben.

Auch die beabsichtigte Errichtung von Geschosswohnungsbauten, die sich in der festgesetzten, gegenüber der umliegenden Einzelhausbebauung maßvollen Anhebung der Dichte widerspiegelt, trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Die Erfordernisse des Klimaschutzes finden im Bebauungsplan u.a. in Form von Baumpflanzungen und Dachbegrünungen Berücksichtigung. In der Gesamtbetrachtung der Belange wird jedoch den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein Vorrang gegenüber den Zielen des Klimaschutzes eingeräumt. In Berlin besteht eine hohe

Nachfrage nach Wohnraum, zu dessen Deckung u.a. auch innerstädtische Baulücken und kleinteilige Brachflächen genutzt werden müssen. Mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a-2 steht ein Standort mit hoher Lagegunst zur Verfügung.

Mittels der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmaße und der eingeschränkten Baufelder kann die Errichtung einer die bestehenden Frischluftschneisen wesentlich störenden Bebauungsstruktur verhindert werden. Zudem wird sichergestellt, dass ausreichend Flächen zur Wahrung der klimatischen und ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden gelten die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere die anlagenbezogenen Anforderungen aus dem Energiefachrecht (EEWärmeG, EEG, EnEG und EnEV). Hierdurch ist hinreichend gesichert, dass bei Errichtung von Neubauten nachhaltige und zukunftsfähige ökologische Standards berücksichtigt werden, die auch den Erfordernissen des Klimaschutzes entgegenkommen.

Private Belange

Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Vor dem Hintergrund der aktuellen angespannten Wohnungsmarktsituation in Berlin zielen die Planungen im Geltungsbereich u.a. auf die Schaffung von Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern zur Realisierung von städtischen Mietwohnungen. Diesem Belang wird Vorrang vor dem Ziel der Eigentumsbildung eingeräumt. Innerhalb des Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ hat es in der Vergangenheit bereits verschiedene Maßnahmen zur Eigentumsbildung gegeben.

Eigentums- und Eigentümerrechte

Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Den privaten Belangen wird mit der vorliegenden Planung insofern entsprochen, dass die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Verwertbarkeit von Flächen für Wohnzwecke geschaffen werden.

Darüber hinaus ergeben sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine direkten Auswirkungen auf die privaten Belange Dritter, die unangemessen sind oder eine wesentliche Härte darstellen. Dies gilt auch in Hinsicht auf die Festsetzung einer fünfgeschossigen Baufläche an der Straße am Flugplatz. Eine wesentliche Beeinträchtigung der angrenzenden Einfamilienhausgebiete ist nicht zu befürchten. Das gemäß Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans mögliche Gebäude liegt deutlich zurückgesetzt und mit der Stirnseite zur Straße am Flugplatz an der Nordseite des verdichteten Quartiersinnenbereichs und im deutlichen städtebaulichen Bezug zu den nördlich gelegenen höheren Gebäudestrukturen (Geschosswohnungsbauten im Bereich Straße am Flugplatz/ Stubenrauchstraße, Gewerbebauten u.a. der ehemaligen „Johannisthal Synchron“). Das Siedlungsbild der angrenzenden Einfamilienhausgebiete wird damit nur wenig beeinflusst. Zudem weist der vorliegende städtebauliche Entwurf einen die nach § 6 BauO Bln erforderlichen Abstandsflächen um ein Vielfaches überschreitenden Abstand zu den angrenzenden Einfamilienhausgebieten auf. Durch seine Lage im Nordwesten des Areals kann eine Verschattung der westlich, südlich und östlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung weitestgehend ausgeschlossen werden. Mit der vorliegenden Planung wird das Nutzungsmaß für die Teilfläche 2 gegenüber dem geltenden Planungsrecht insgesamt deutlich reduziert.

Die Festsetzung eines (deutlich untergeordneten) fünfgeschossigen Bereichs dient neben den genannten städtebaulichen Aspekten auch der Schaffung einer insgesamt aufgelockerten Wohnbebauung unter der Prämisse der dringend erforderlichen Errichtung preisgünstigen Wohnungsbaus in ökonomischer Bauweise und steht somit im Sinne der aktuellen Entwicklungsziele des Landes Berlin. Mit der Planung eines vier- und fünfgeschossigen Bereichs im Quartiersinneren kann ein verdichteter Siedlungskern mit dem erforderlichen Angebot an kleinteiligeren Wohnungen und Sonderwohnformen erstellt werden, in Kombination mit einer zu den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten hin niedrigeren (maximal dreigeschossigen) und aufgelockerten Bebauung.

Die für die z. Zt. brachliegende gewerbliche Baufläche vorgenommene Umwandlung in allgemeine Wohngebiete entspricht den Entwicklungsabsichten des Landes Berlin als Eigentümerin der Flächen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a-2 für die allgemeinen Wohngebiete wurden in Abstimmung mit den gesamtstädtischen Entwicklungsinteressen des Landes Berlin entwickelt.

Interessen von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern

Da das ehemals gewerblich genutzte Areal der Teilfläche 2 derzeit vollständig brach liegt, sind von der Umwandlung in allgemeine Wohngebiete die Belange von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern nicht betroffen. Die gewerblichen Flächen der Teilfläche 1 liegen ebenfalls brach und sind vollständig geräumt, auch hier sind die Belange von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern nicht betroffen. Den Interessen der Kindertagesstätte wird durch die bedarfsgerechte Erweiterung der Fläche entsprochen.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine Kündigungen von bestehenden Miet- und Pachtverhältnissen erforderlich.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan XV-53a-2 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- sichere und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Denkmalschutz und Denkmalbelange
- Umweltschutz und der Landschaftspflege
- Wirtschaft und Verkehr
- Ergebnisse sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen
- öffentliche und private Belange

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans in Einklang mit den beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planungen gebracht.

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Änderung des geltenden Planungsrechts für Teilflächen des Geltungsbereichs zur Umwandlung von Gewerbegebieten in allgemeine Wohngebiete bzw. in eine Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte - ist unter Umweltaspekten insgesamt positiv zu bewerten. Mit den vorgenommenen Änderungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind geringere Nutzungsbelastungen gegenüber der im Rahmen des geltenden Rechts möglichen Ausnutzung der Flächen verbunden. Zudem wird durch die Festsetzungen zur Durchgrünung der allgemeinen Wohngebiete der Anteil der Baumpflanzungen - und damit der Umfang der Ausgleichmaßnahmen - mit der vorliegenden Planung erhöht. Somit führt die vorliegende Planung zu einer Entlastung der Umwelt.

Die im Geltungsbereich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Umwelt wurden bereits mit der Aufstellung des

Bebauungsplans XV-53a ermittelt und rechtsverbindlich geregelt. Sie wurden entsprechend in den Bebauungsplan XV-53a-2 übernommen.

Zur Ermittlung gesetzlich geschützter Biotop innerhalb des Geltungsbereichs erfolgte im Januar 2017 eine gutachterliche Erfassung der geschützten Trockenrasen-Biotopflächen. Im Ergebnis der Untersuchung konnte festgestellt werden, dass sich auf der Teilfläche 2 Sandtrockenrasenflächen befinden (*Arenaria serpyllifolia*, *Potentilla argentea*, *Petrorhagia prolifera*, *Cerastium semidecadrum* und vor allem *Festuca brevipila*). Diese Biotopflächen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans XV-53a noch nicht vorhanden und haben sich erst im Zuge der letzten Jahre entwickelt. Ein Erhalt der Trockenrasenflächen im Zuge der vorliegenden Planung ist nicht möglich. Der mit der Planung entstehende Eingriff in die geschützten Trockenrasenbiotope wird entsprechend ausgeglichen. Da ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich ist, erfolgt eine externe Kompensation (vgl. Kap. I.2.3.3).

Auf Antrag des Landes Berlin wurde für die Durchführung der den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a-2 entsprechenden Vorhaben eine Ausnahme vom Verbot des § 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG zugelassen. Damit dürfen die im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans befindlichen Trockenrasenbiotope zerstört werden. Die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG war möglich, weil die Beeinträchtigungen ausreichend ausgeglichen werden können. Ohne die Ausnahme wäre die Durchführung des Bebauungsplans XV-53a-2 nicht möglich. Der Geltungsbereich ist Teil eines gemäß § 165 Abs. 3 BauGB förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereichs. Da das Ziel der Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Wiedernutzung brach liegender Flächen ist, überwiegt dieses öffentliche Interesse einem möglichen naturschutzfachlichen Interesse an der Erhaltung des - lediglich im Wege der Baufeldfreimachung und Bebauungsvorbereitung entstandenen - gesetzlich geschützten Biotops. Jede andere Entscheidung würde auch zu einer unzumutbaren Belastung führen, da die gesamte Entwicklungsmaßnahme hinsichtlich ihrer städtebaulichen Ziele und ihrer finanziellen Kalkulation auf dem Gebot der zügigen Durchführung gemäß § 165 Abs. 1 BauGB beruht. Zudem wurden die Erschließung

und die Beräumung der betroffenen Baufelder mit GRW-Mitteln finanziert, was zusätzlich zu entsprechenden Nutzungspflichten führt.

Die Dachbegrünungen sowie die Anlagen von Versickerungsflächen für anfallende Niederschlagswasser steigern das Rückhaltevermögen von Niederschlägen innerhalb des Gebiets und wirken somit unmittelbar ausgleichend auf die Flächenversiegelung. Dieser Sachverhalt wird durch die Festsetzung des Mindestbegrünungsanteils auf 50 % der Dachflächen - im Falle der Errichtung von Dachterrassen, Solaranlagen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen - zusätzlich verstärkt.

Mit der Planung wird auch den Erfordernissen des Klimaschutzes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen. So wirkt sich insbesondere die planungsrechtliche Sicherung einer aufgelockerten Bebauung mit Wahrung von Frischluftschneisen und hohem Grünanteil insgesamt positiv auf das Standortklima aus, dient der Luftreinhaltung allgemein und wirkt dem Klimawandel entgegen.

In der Planung wurden die folgenden Ziele des LaPro aus den spezifischen Teilplänen Naturhaushalt / Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung / Freiraumnutzung und Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption besonders berücksichtigt:

- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen)
- Erhalt/ Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Förderung flächensparender Bauweise
- Förderung emissionsarmer Technologien
- Boden- und Grundwasserschutz
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität

- Schaffung vielfältiger Nutzungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a-2 ermöglichen neben der planungsrechtlichen Sicherung einer bereits erfolgten Kita-Erweiterung insbesondere die Umsetzung eines Wohnungsbauvorhabens. Damit kann dem nachweislich steigenden Bedarf an Wohnraum im Berliner Stadtgebiet entsprochen werden. Darüber hinaus können die bestehenden und die geplanten Siedlungsstrukturen in diesem Bereich sinnvoll ergänzt werden. Die Umnutzung der ehemaligen Gewerbefläche in Wohnbauflächen wirkt sich insgesamt positiv auf die gesunden Wohnverhältnisse aus.

Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden die Voraussetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der Baugebiete geschaffen. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass umfangreiche nicht überbebaubare Flächen auf den Grundstücken erhalten bleiben. Die Flächen sind gemäß der Berliner Bauordnung zu begrünen. Dies trägt ebenso wie die darüber hinaus vorgesehenen Grünfestsetzungen zur Schaffung eines durchgrüntem Wohnumfelds bei.

Störungen, die Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben können, können aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung und der darüber hinaus getroffenen Regelungen zum Maß der Nutzung (insbesondere Abstand der Baugrenzen zu den angrenzenden Wohngebieten) weitestgehend ausgeschlossen werden. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass die Umnutzung des Areals im Vergleich zum derzeitigen Leerstand für die Nachbarn bemerkbar sein werden. So ist mit der zusätzlichen Einwohnerzahl u.a. eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten, aus dem Beeinträchtigungen durch zusätzliche Immissionen für die Anwohner resultieren könnten. Diese Auswirkungen wären jedoch auch aufgetreten, wenn eine gewerbliche Nutzung entsprechend den bisherigen Festsetzungen erfolgt wäre. Es wird davon ausgegangen, dass die Umwidmung der Fläche für die Nachbarschaft verträglich ist, da sich die Art der Nutzung in die umliegenden Nutzungen einfügt und in ihrer Störungsintensität deutlich geringer ist als die vorher zulässige Gewerbenutzung.

Eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete kann, z. B. durch eine entsprechende Anordnung von Baukörpern und Stellplatzanlagen, vermieden werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten benachbarter Grundstücke, die unangemessen sind oder eine wesentliche Härte darstellen. Dies gilt auch in Hinsicht auf die festgesetzte fünfgeschossige Baufläche an der Straße am Flugplatz. Diese Festsetzung wurde auf ihre Auswirkungen geprüft und bewertet. Im Vergleich zum derzeit geltenden Planungsrecht wird ein gegenseitiger Konflikt durch die Festsetzungen an dieser - wie an allen anderen Stellen auch - minimiert bzw. vermieden.

Die festgesetzten grünordnerischen und gestalterischen Vorgaben (Dachflächenbegrünung, Pflanzbindungen) kommen den Bewohnern und Nutzern des Gebiets zu Gute; sie stellen eine Sicherung und Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse dar.

Insgesamt kommen die Festsetzungen des Bebauungsplans den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Geltungsbereich und in den umliegenden Gebieten - auch den umliegenden Wohngebieten - zu Gute.

3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung

Der Geltungsbereich ist Teil der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“, die gemäß § 167 BauGB der Adlershof Projekt GmbH übertragen worden ist, die treuhänderisch im Auftrag des Landes Berlin tätig ist. Der Träger hat die Maßnahme vorzubereiten und durchzuführen. Das betrifft unter anderem Grunderwerb, Ordnungsmaßnahmen, Anlage der technischen Infrastruktur und der öffentlichen Grünflächen. Die Finanzierung erfolgt über das Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“. Alle

Kosten sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme enthalten, die laufend fortgeschrieben wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV-53a-2 sind keine nachteiligen Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB erfordern, verbunden.

Da der Kaufvertrag zum Erwerb der Flächen durch das Land Berlin (Träger) bereits abgeschlossen und beräumt wurde, sind für die Umsetzung der Planung keine weiteren Mittel zum Flächenerwerb einzustellen. Der Kaufvertrag zum Erwerb der Teilfläche 2 für den Bau von Wohnungen und Kita zwischen dem Land Berlin und der HOWOGE wurde bereits unterzeichnet.

4. Weitere Auswirkungen

Orts- und Landschaftsbild

Grundsätzlich ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans von einer Verbesserung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auszugehen.

So wirkt sich insbesondere die Umnutzung des derzeit brachliegenden, nicht mehr als solches genutzten Gewerbeareals (Teilfläche 2) insgesamt positiv auf das Ortsbild aus.

Mit dem städtebaulichen Konzept für ein Wohnquartier mit überwiegend vier Geschossen sowie einem fünfgeschossigen Gebäude im Innenbereich kann ein verdichteter Siedlungskern in Kombination mit einer zu den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten hin niedrigeren, maximal dreigeschossigen und aufgelockerten, Bebauung erstellt werden. Es entsteht eine, ausgehend von dem geplanten, das Umfeld prägenden, Fünfgeschossiger, zu den angrenzenden Einfamilienhausgebieten in Höhe und Dichte abgestaffelte baulichen Struktur, die sich

auch aufgrund ihrer aufgelockerten Baustruktur städtebaulich Bezug zum bestehende Ortsbild aufnimmt und die unterschiedlichen umliegenden Bebauungsstrukturen (höhere Gewerbe- und Geschosswohnungsbauten im Norden und niedrigere Einfamilienhäuser im Süden) so miteinander verzahnt.

Darüber hinaus stehen das Anlegen von gärtnerisch gestalteten Vorgartenzonen und die Festsetzung von Dachflächen als Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung im Sinne der Schaffung eines homogenen Erscheinungsbilds des gesamten Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ und dienen ebenfalls der Ortsbildgestaltung.

Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes sind durch die Festsetzung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Verkehr

Allgemein

Bezüglich der Auswirkungen auf den Verkehr ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr hat. Vielmehr wird es mit der Umwandlung eines festgesetzten Gewerbegebiets in ein allgemeines Wohngebiet zu einer vergleichsweise geringeren Belastung, insbesondere durch den Wegfall von bisher möglichem gewerblichem Lastverkehr, kommen. Die entstehenden Verkehre können problemlos von der Straße am Flugplatz aufgenommen werden, die entsprechend der Anforderungen aus der ursprünglich festgesetzten Gewerbenutzung als Gewerbestraße ausgebaut wurde.

Das für die Teilfläche 2 geplante Wohngebiet ist als autoarmes Quartier vorgesehen. Dabei bezieht sich der Begriff weniger auf einen angestrebten eingeschränkten Kfz-Besitz der zukünftigen Bewohner, als vielmehr auf die Zielstellung des Bauherrn, die Kfz-Verkehre im Inneren des Quartiers so weit wie möglich zu reduzieren. Eine Beschränkung privater Pkw ist zwar formal nicht regelbar, kann aber durch ein Angebot an attraktiven Alternativen zum Gebrauch eines privaten Pkw (wie z. B. Carsharing, umfangreiche und gut nutzbare Fahrradabstellplätze, gute Erschließung für Radfahrer, bedarfsgerechter Ausbau des ÖPNV-Angebots) positiv beeinflusst werden. Entsprechende Maßnahmen sind mit Umsetzung der Planung vorgesehen, zählen jedoch nicht zu den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplans.

Für das gesamte Plangebiet wurde im Rahmen des Verfahrens eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Die Teilfläche 1 wird im Wesentlichen über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen der Melli-Beese-Straße und der Walter-Huth-Straße und die Teilfläche 2 überwiegend über die Straße am Flugplatz (WA 1), zu einem deutlich geringeren Anteil über die Melli-Beese-Straße (WA 2) erschlossen. Negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss oder die Sicherheit des Straßenverkehrs sind mit der Planung aufgrund des guten Ausbauszustands der Straßen nicht verbunden.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung wurde eingeschätzt, dass die vorgesehene Entwicklung der Fläche unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsabwicklung an diesem Standort mit der näheren Umgebung verträglich ist und das maximal durch das Planungsvorhaben XV-53a-2 generierte, zusätzliche Verkehrsaufkommen vom umgebenden Straßennetz problemlos aufgenommen werden kann. In Verbindung mit der für den Segelfliegerdamm prognostizierten Verkehrsaufkommen kommt es jedoch in den Einmündungsbereichen aus dem Plangebiet in den Segelfliegerdamm zu Engpässen, die durch Einrichtung einer Lichtsignalanlage (LSA) zu beseitigen sind.

Der Quell- und Zielverkehr des Plangebiets verteilt sich im übergeordneten Straßennetz zu rund 70% nach Nordwesten (30 %), Norden (30 %) und Osten (10%). Die Verkehre werden in diesem Fall über den Straßenzug

Segelfliegerdamm / Stubenrauchstraße abgewickelt. Nur rund 30% des Verkehrs gehen in Richtung, bzw. kommen von Süden oder Südwest über die Straße am Flugplatz / Melli-Beese-Straße. Die Zuwächse lassen sich dementsprechend wie folgt darstellen:

Teilfläche 1: Auf der Walter-Huth-Straße nimmt der Verkehr bei einer theoretisch maximalen Ausnutzung der Gewerbeflächen im DTVw Prognoseplanfall [Kfz/24h] um rd. 200 Kfz-Bewegungen / 24h zu. Auf der Walter-Huth-Straße beträgt der Verkehrszuwachs rd. 5% im Verhältnis zum DTVw Prognosenullfall. Der Großteil der zusätzlichen Verkehre fließt dabei in Richtung Segelfliegerdamm ab. Aktuelle Entwicklungen lassen jedoch erkennen, dass aufgrund der tatsächlichen baulichen Entwicklungen mit weitaus niedrigeren Zahlen gerechnet werden muss.

Teilfläche 2: Im anschließenden Hauptnetz ergibt sich gegenüber den vorhandenen Querschnittsbelastungen eine Zunahme von rd. 400 Kfz / 24 h. Auf der Straße am Flugplatz bleibt der Verkehrszuwachs in Richtung Norden im DTVw Prognoseplanfall [Kfz/24h] bei ca. 10 % und in Richtung Süden bei ca. 6 % im Verhältnis zum DTVw Prognosenullfall. Auf der Melli-Beese-Straße nehmen die Verkehre inklusive der durch die Teilfläche 1 generierten Verkehre im DTVw Prognoseplanfall [Kfz/24h] im Verhältnis zum DTVw Prognosenullfall nur um rd. 20 Kfz-Bewegungen / 24h zu. Eine relevante Steigerung der Schallimmissionsbelastung bedingt durch die zusätzlichen Verkehre ist aufgrund der vorhandenen Grundbelastung nicht gegeben. Zu berücksichtigen ist zudem, dass durch die Änderung des Planinhalts von GE zu WA die erwarteten Verkehrszahlen gegenüber den ursprünglichen Planungen, insbesondere an lärmintensiven Lieferverkehren, deutlich geringer ausfallen.

Knotenpunkte Segelfliegerdamm: In einer fachlich-inhaltlichen Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) VII B am 31. Januar 2017 wurde festgestellt, dass zur Bewerkstelligung des prognostizierten Verkehrsaufkommens eine Lichtsignalanlage (LSA) im Kreuzungsbereich Walther-Huth-Straße / Segelfliegerdamm erforderlich, aber auch ausreichend ist.

Durch die am ca. 150 m westlich gelegenen Knotenpunkt Stubenrauchstraße / Segelfliegerdamm / Sterndamm vorhandene LSA entstehen für die aus der Straße am Flugplatz ausfahrenden Kfz regelmäßig ausreichend große Zeitlücken aus Richtung Westen. Dies konnte durch die mit der vorgenommenen Verkehrserhebung erstellten Videoaufnahmen bestätigt werden. Mit der Einrichtung einer zusätzlichen LSA am östlich gelegenen Knotenpunkt Walther-Huth-Straße / Segelfliegerdamm kann sich der Effekt der regelmäßigen Zeitlücken im selben Maße von Osten wie von Westen einstellen. Die mittlere Wartezeit am Knotenpunkt Straße am Flugplatz / Segelfliegerdamm wird sich gegenüber der gutachterlich errechneten Zeit damit deutlich verringern. Die Errichtung dieser einen zusätzlichen LSA wird deshalb von den Fachbehörden als ausreichend erachtet, eine weitere LSA an der Kreuzung Straße am Flugplatz / Segelfliegerdamm ist nicht erforderlich.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass der planungsbedingte Verkehr vom anschließenden Straßennetz aufgenommen werden kann. Außerhalb der unmittelbaren Anbindungspunkte werden durch das Bauvorhaben keine weiteren baulichen und verkehrsorganisatorischen Anpassungen an den öffentlichen Straßen zur Kapazitätssteigerung erforderlich. Die Knotenpunkte zum Segelfliegerdamm sind jedoch ggf. anzupassen, wobei dies innerhalb der bestehenden Straßenbegrenzungslinien geschehen kann.

Die Gestaltung der Straße am Flugplatz und der Melli-Beese-Straße entspricht gemäß Verkehrsgutachten nicht den Richtlinien für Wohn- und Sammelstraßen. Derzeit fehlen Querungsmöglichkeiten und geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen, um die Einhaltung der bestehenden Tempo-30-Regelung zu fördern. Zudem sollten Sichtbeziehungen an Orten mit Querungsbedarf hergestellt werden, insbesondere an den Anschlusspunkten der Zugänge zum geplanten Wohnquartier. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen wurden im Zuge der Entwicklungsmaßnahme neu angelegt. In diesem Kontext ist die Straße am Flugplatz in ihren Breite und ihrem Straßenprofil geplant und realisiert worden. Diese war ursprünglich im nördlichen Abschnitt zwar als eine überwiegend Gewerbegebiete erschließende Straße ausgelegt, trotzdem war auch hier bereits zum Zeitpunkt der Realisierung auf eine sichere Fußverkehrsabwicklung der südlich und westlich angrenzenden Wohngebieten zu achten. Gemäß fachlich-inhaltlicher Abstimmung zwischen den zuständigen Fachabteilungen der Senatsverwaltung, des Bezirks und

der Adlershof Projekt GmbH am 31. Januar 2017 sollen die fertiggestellten Straßen in ihren Profilen und Ausbauständen grundsätzlich nicht geändert werden, zumal das geplante Neubauquartier über ein umfangreiches inneres Wegenetz verfügen wird.

Ruhender Verkehr

In Sinne einer weitgehenden Verkehrsreduzierung im Quartier-Innenbereich und der Bündelung des ruhenden Verkehrs steht u.a. die textliche Festsetzung Nr. 13, wonach im allgemeinen Wohngebiet WA 1 Stellplätze und Garagen außerhalb der dafür vorgesehenen Fläche a-b-c-d-a - mit Ausnahme von Zufahrten sowie Stellplätzen für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer - unzulässig sind. Mit der geplanten Quartiersgarage wird einer zusätzlichen allgemeinen Belastung der umliegenden Straßen durch neu entstehende ruhende Verkehre im Umfeld des Plangebiets aktiv entgegengewirkt. Grundsätzlich besteht im Land Berlin keine Stellplatzverordnung, die Herstellung von Stellplätzen wird über § 49 BauO Bln geregelt. Demnach ist der Nachweis von Stellplätzen im Land Berlin - mit Ausnahme von behindertengerechten Stellplätzen für öffentlich zugängliche Gebäude - bauordnungsrechtlich nicht erforderlich. Im Bebauungsplan besteht somit kein Regelungserfordernis bezüglich der Zahl der zu errichtenden Stellplätze.

Die Funktionsfähigkeit der Erschließung und der Dimensionierung der geplanten Garagenstellplätze wurde im Rahmen der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung nachgewiesen. So reicht die für das Garagengebäude projektierte Anzahl an Stellplätzen zur Deckung des ermittelten Bedarfs deutlich aus und bietet darüber hinaus hinreichend Flächenpotenziale zur Unterbringung unregelmäßig genutzter Fahrzeuge, die nicht Bestandteil der ermittelten Bedarfszahl sind. Gemäß Ergebnis des vorliegenden Verkehrsgutachtens stehen an der Straße am Flugplatz und an der Melli-Beese-Straße weitere Stellplätze innerhalb des öffentlichen Straßenraums zur Verfügung.

ÖPNV

Die Bearbeitung und Behebung der vorhandenen Defizite, insbesondere hinsichtlich des bestehenden ÖPNV-Angebots, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung jedoch nicht steuerbar. Vielmehr liegen die Anpassung und der Ausbau des ÖPNV-Netzes im Verantwortungsbereich des zuständigen Leistungsanbieters und orientieren sich an der Veränderung der Nachfrage. Mit dem Vorhaben werden weitere Bedarfe zu der im Zuge der Entwicklungsmaßnahme bereits erhöhten Nachfrage für eine mögliche Erweiterung des ÖPNV-Angebots geschaffen. Die BVG als zuständiger Leistungsanbieter hat sich hierfür offen gezeigt. Eine diesbezügliche Regelung hat jedoch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu erfolgen.

Hinsichtlich der erforderlichen Anpassung der ÖPNV-Anbindung an den bestehenden und weiterhin steigenden Bedarf im Umfeld des Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ ist - unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren - eine Abstimmung mit der BVG als zuständigem Leistungsanbieter anzustreben, um so mittelfristig eine angemessene ÖPNV-Versorgung des Gebiets zu gewährleisten. Nur so kann die angestrebte Stärkung des ÖPNV und damit eine Reduzierung des MIV in diesem innerstädtischen Bereich ermöglicht werden. Die BVG hat sich prinzipiell offen für einen Ausbau des Verkehrsangebots im Bereich des Entwicklungsgebiets „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ gezeigt.

Fuß- und Radverkehr

Durch die planungsrechtliche Sicherung einer Durchwegung der Teilfläche 2 für Radfahrer und Fußgänger wird das bestehende Wegenetz sinnvoll ergänzt und zudem eine weitergehende Vernetzung des neu entstehenden Quartiers mit den angrenzenden Wohngebieten und dem nahegelegenen Landschaftspark geschaffen.

Soziale Infrastruktur

Aus dem Neubau von insgesamt ca. 320 Wohnungen resultiert nach den geltenden Richtwerten ein zusätzlicher rechnerischer Bedarf von rd. 30 Grundschulplätzen in der Grundschulplanungsregion Johannisthal (2). Diese Zahl wurde bereits in ein 2016 durchgeführtes Monitoringverfahren eingestellt. Für die Grundschulplanungsregion

Johannisthal (2) wurde demnach ein rechnerisches Defizit von insgesamt rund 120 Grundschulplätzen bis 2024/2025 festgestellt. Aus diesem Grund wurde entschieden, die ursprünglich im Entwicklungsbereich geplante Integrierte Sekundarschule um eine zweizügige Grundschule zu erweitern (geplantes Schulzentrum Grund- und Oberschule Eisenhutweg / Hermann-Dorner-Allee, Bebauungsplanentwurf XV-68b-1).

Über das geplante Schulzentrum Grund- und Oberschule am Eisenhutweg wird der entstehende Bedarf an Grundschulplätzen mittel- und langfristig gedeckt. Bis zur Fertigstellung des neuen Schulzentrums kann der Bedarf gemäß Abstimmung mit dem bezirklichen Schulamt übergangsweise im Bestand gedeckt werden. Dazu kann temporär von den geltenden Richtwerten abgewichen werden. So können durch eine Reduzierung des Raumanspruchs je Zug bzw. eine Neuordnung der Züge an den bestehenden Schulen (Schule am Ginkobaum, Melli-Beese-Schule) vorübergehend neue Kapazitäten zur Unterbringung des ermittelten Bedarfs von ca. 30 Grundschulplätzen sichergestellt werden. Zudem ist am Standort Melli-Beese-Schule durch Investitionsmaßnahmen eine Erweiterung vorgesehen. Durch die Nähe zu einem Flüchtlingsheim wurden in letzter Zeit vier Willkommensklassen geschaffen; mit dem erwarteten Rückgang der Bedarfe werden dort neue Kapazitäten frei.

Darüber hinaus entsteht mit der Planung ein zusätzlicher Bedarf von 24 Plätzen im Bereich der Kindertagesbetreuung. Im Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ werden die Folgekosten der Entwicklungsmaßnahme, u.a. für die Durchführung der erforderlichen sozialen Infrastrukturmaßnahmen, vom Land Berlin getragen. In diesem Kontext wird für die vorgesehene Anzahl von Wohnungen eine ausreichende Anzahl an Kita-Plätzen realisiert.

Über die Entwicklungsmaßnahme hinaus bestehen jedoch Engpässe hinsichtlich der Kinderbetreuungsplätze in den angrenzenden Wohngebieten. Daher hat sich die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH bereit erklärt, eine an dem durch das Bauvorhaben entstehenden zusätzlichen Bedarf orientierte Anzahl an Kinderbetreuungsplätzen zu ermöglichen. Über die Art der Einrichtung finden im Weiteren Gespräche mit dem Bezirk statt.

IV. VERFAHREN

1. Aufstellung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 19. Dezember 2011 die Aufstellung des Bebauungsplans XV-53a-2 beschlossen. Die Veröffentlichung der Bekanntmachung vom 3. Januar 2012 erfolgte im Amtsblatt von Berlin Nr. 2 am 13. Januar 2012.

Mit Beschluss über die Änderung des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans XV-53a-2 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt am 22. September 2014 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a-2 um eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/ Adlershof“ zu erweitern. Der Geltungsbereich umfasst nunmehr eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Berlin-Johannisthal/Adlershof" Melli-Beese-Straße 30 sowie angrenzende 30 m breite Grundstücksflächen an der Walther-Huth-Straße und der Melli-Beese-Straße sowie Straße am Flugplatz 6 und eine Fläche westlich der Melli-Beese-Straße zwischen den Grundstücken Melli-Beese-Straße 62 und Melli-Beese-Straße 72 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB weitergeführt.

Die Veröffentlichung der Änderung des Beschlusses erfolgte am 17. Oktober 2014 im Amtsblatt von Berlin Nr. 43, S. 1925.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4a Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 3. Dezember 2014 bis einschließlich 19. Dezember 2014 in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Dienstgebäude am Köllnischen Park 3 in 10179 Berlin, statt. In dieser Zeit konnten der Bebauungsplanvorentwurf sowie die Erklärungen zu den Zielen, Zwecken und Auswirkungen der Planung im Begründungsentwurf eingesehen und Stellungnahmen hierzu abgegeben werden. Die Planunterlagen waren darüber hinaus im Internet einsehbar unter: www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren. Die Ankündigung wurde durch Veröffentlichung am 2. Dezember 2014 in der Tagespresse ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit informierten sich insgesamt 26 Personen über die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs XV-53a-2. Es wurden ebenfalls 26 Stellungnahmen abgegeben, darunter waren zwei mündliche Stellungnahmen, fünf Stellungnahmen gingen nach Ende der Beteiligungsfrist ein.

Die vorgebrachten Äußerungen betrafen ausschließlich die Teilfläche 2 und umfassten im Wesentlichen die folgenden Themen und wurden wie folgt abgewogen:

- **ART DER NUTZUNG -**
Ablehnung der geänderten Art der zulässigen Nutzung (Umwandlung eines planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiets in ein Wohngebiet)

Abwägung:

Die Änderung der geplanten Art der Nutzung von einem Gewerbegebiet in ein allgemeines Wohngebiet basiert auf einer Anpassung der Entwicklungsziele des Landes Berlin an die geänderten Rahmenbedingungen und Bedarfe. Die geplante Wohnnutzung in Form von Geschosswohnungsbau resultiert aus der aktuellen Wohnungsmarktsituation und dem dringenden Bedarf an zusätzlichen innerstädtischen Wohnraum. Dabei steht die Entwicklung innerstädtischer Flächen für den Geschosswohnungsbau im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Aus der geplanten Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet) resultiert ein deutlich geringeres zu erwartendes Konfliktpotenzial als aus der bisher festgesetzten Gewerbenutzung (z. B. Lärm, Verkehre), dies betrifft ebenfalls die geplanten Festsetzungen zum Maß der Nutzung (z. B. Höhe, Lage der Baugrenzen).

- EINSEITIGES PLANUNGSINTERESSE -

Mutmaßung einer einseitigen Berücksichtigung von Investoreninteressen im Planentwurf

Abwägung:

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf handelt es sich um einen Angebotsbaugebiet, der auf den definierten städtebaulichen Entwicklungszielen des Landes Berlin basiert und die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum zum Ziel hat. Anlass für die vorliegende Planung ist der dringende Bedarf an Wohnraum und das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Die Fläche wurde zwar während des Verfahrens bereits an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft veräußert, bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf handelt es sich jedoch explizit nicht um eine so genannte Investorenplanung oder einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der mittlerweile vorliegende Vorhabenbezug hat sich erst im Laufe des Bebauungsplanverfahrens manifestiert und wurde im Zuge eines städtebaulichen Gutachterverfahrens unter Einbindung der Anrainer partizipatorisch entwickelt. Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept konnten Art und Maß der Nutzung nochmals konfliktreduzierend angepasst werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem künftigen Bauherrn um eine städtische Wohnungsbaugesellschaft handelt, die im Sinne der Interessen des Landes Berlin handelt.

- **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG -**

Ablehnung des geplanten hohen Nutzungsmaßes, Forderung nach geringerer Dichte, insgesamt niedrigerer Geschossigkeit, Zweigeschossigkeit im Bereich der Melli-Beese-Straße, größerem Abstand der Neubebauung zur Bestandsbebauung

Abwägung:

Städtebauliches Entwicklungsziel ist der Geschosswohnungsbau in mittlerer Dichte; eine genaue Ausgestaltung der Bebauung erfolgt mit städtebaulichem Konzept zur Umsetzung der Planung. Mit der geplanten Festsetzung als allgemeines Wohngebiet werden die bisher festgesetzten Nutzungsmaße des planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiets deutlich unterschritten.

Eine massive Bebauung ist aufgrund der geplanten Nutzungsmaße nicht zu befürchten. Die geplante Geschossigkeit entspricht in etwa der bisher zulässigen Höhe der Gewerbebauten bzw. liegt weitestgehend darunter und soll aus städtebaulichen und Nachhaltigkeitsgründen entsprechend beibehalten werden. Im Bereich der Melli-Beese-Straße wurde in Folge der Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse reduziert. Zudem wurde die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit Konkretisierung der Planung nochmals reduziert, der Abstand der Baugrenzen zu den direkt angrenzenden Grundstücken insgesamt erhöht. Aufgrund der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XV-53a-2 ist bei Ausnutzung der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen die Errichtung von zusätzlichen Staffelgeschossen i. d. R. nicht möglich.

- **ORTSBILD - Störung des Siedlungscharakters und des Ortsbilds durch die mit der Planung mögliche Bebauung**

Abwägung:

Die vorliegende Planung wurde unter Einstellung aller öffentlichen und privaten Belange entwickelt, sie berücksichtigt auch den bestehenden Siedlungscharakter und soll diesem nicht entgegenstehen, sondern ihn vielmehr sinnvoll und angemessen ergänzen. Mit der geplanten Entwicklung des Areals als

Wohnbaufläche erfolgt eine Erweiterung des vorhandenen Wohngebiets im Sinne und unter Berücksichtigung des bestehenden Siedlungscharakters. Dabei wurde die vorgesehene Höhenstaffelung in Anlehnung an die bestehende Siedlungsstruktur vorgenommen. Es wird darauf verwiesen, dass der Bereich beiderseits der Straße am Flugplatz neben der bestehenden ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung auch durch die bestehenden 6-geschossigen Geschosswohnungsbauten an der Ecke Straße am Flugplatz / Stubenrauchstraße geprägt ist. Insgesamt wird der bestehende Siedlungscharakter durch die Umwandlung von Gewerbe zu Wohnen positiv beeinflusst.

- EINWOHNERZUWACHS - *Beeinträchtigungen des Siedlungsgefüges durch geplanten Einwohnerzuwachs auf kleiner Fläche, erhöhtes Lärmaufkommen*

Abwägung:

Ein gebietsunverträglicher Einwohnerzuwachs ist durch die geplante Errichtung von weitestgehend 3- bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern in mittlerer Dichte nicht zu befürchten. Die Errichtung von Wohngebäuden im Geschosswohnungsbau in mittlerer Dichte ist zwar grundsätzlich mit einer Erhöhung der Einwohnerzahl und damit auch des Lärmaufkommens gegenüber der Ist-Situation (Leerstand) verbunden; jedoch werden durch die geplante Wohnnutzung weder die gesunden Wohnverhältnisse auf den angrenzenden Flächen beeinträchtigt, noch ist mit einem höheren als dem nach geltendem Planungsrecht möglichen Lärmaufkommen zu rechnen. Vielmehr liegen die im künftigen allgemeinen Wohngebiet zulässigen Emissionen deutlich niedriger als die im festgesetzten Gewerbegebiet möglichen Emissionen.

Das Erfordernis von immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ist derzeit nicht erkennbar, wird aber im weiteren Verfahren geprüft.

- VERKEHR - *erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit erhöhte Belastung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur*

Abwägung:

Der Straßenzug Segelfliegerdamm - Walther-Huth-Straße - Melli-Beese-Straße fungiert im Bestand als örtliche Straßenverbindung des übergeordneten Straßennetzes (Stufe III). In der Planung 2025 ist der Segelfliegerdamm als überörtliche Straßenverbindung (Stufe II), die gesamte Melli-Beese-Straße und der westliche Teil der Walther-Huth-Straße sind als örtliche Straßenverbindung des übergeordneten Straßennetzes (Stufe III) erfasst und entsprechend ausgebaut. Die Straße am Flugplatz ist als Gewerbestraße mit entsprechendem Querschnitt ausgebaut. Demnach sind die an das geplante Wohngebiet angrenzenden Straßen für die zu erwartenden Verkehrsmengen mehr als ausreichend ausgebaut. Innerhalb des geplanten Wohnquartiers soll der zusätzliche Bedarf für den ruhenden Verkehr in einem Garagengebäude aufgenommen werden. Zur Überprüfung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf den Verkehr wird aktuell eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in die weitere Planung einfließen. Demnach führt das mit der Planung verbundene Verkehrsaufkommen nicht zu negativen Beeinträchtigungen der bestehenden Verkehrsinfrastruktur.

- GESUNDE WOHNVERHÄLTNISSE - *Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse durch die Planung (z. B. Verschattung, Rücksichtnahmegebot)*

Abwägung:

Von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse aufgrund der vorliegenden Planung gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht ist nicht auszugehen. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und die deutliche Reduzierung der zulässigen Nutzungsmaße führen vielmehr zur Verbesserung der gesunden Wohnverhältnisse. Die durch die mögliche Bebauung entstehende Verschattung der an die Melli-Beese-Str. 62-72 angrenzenden Grundstücke ist aufgrund der nahezu identischen Gebäudehöhen unverändert. Im Ergebnis der Beteiligungsverfahren wurden die Nutzungsmaße nochmals nach unten korrigiert und Abstände zu den beidseitig angrenzenden Grundstücksgrenzen auf 10 m erhöht; diese liegen somit deutlich über den nach BauO Bln erforderlichen Mindestabstandsflächen.

Es ist nicht ersichtlich, dass von dem geplanten allgemeinen Wohngebiet aufgrund der Art und des Maßes der Nutzung sowie der Lage und Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzenden Grundstücke ausgehen könnten oder die gebotene Rücksichtnahme nicht eingehalten wird.

Grundsätzlich gilt das planungsrechtliche Gebot, dass der Bebauungsplan die gesunden Wohnverhältnisse sicherstellen muss. Diesem Gebot wird mit der vorliegenden Planung gefolgt.

- PRIVATE BELANGE - *negative Auswirkungen auf private Belange (z. B. Wertminderung der Grundstücke; Beeinträchtigung der Privatsphäre durch Nähe und Höhe / Massivität der geplanten Bebauung)*

Abwägung:

Von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der privaten Belange durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets an Stelle eines Gewerbegebiets bei deutlich reduzierten Nutzungsmaßen ist nicht auszugehen. In der Regel sind die nachbarlichen Belange mit der Einhaltung der Abstandsflächen nach § 6 BauO Bln ausreichend konkretisiert. Die erforderlichen Abstandsflächen werden durch die Lage der Baugrenzen grundsätzlich eingehalten und wurden zu den direkt angrenzenden Grundstücken im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens noch einmal deutlich erhöht, so dass hier keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Privatsphäre zu erwarten sind.

Von einer Wertminderung der angrenzenden Wohngrundstücke aufgrund der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets an Stelle eines Gewerbegebiets ist nicht auszugehen, vielmehr führt die Planung zu einer Steigerung des Grundstückswerts.

- FAUNA - *mögliche Beeinträchtigungen von Vogeleinflugschneisen und Fledermaushabitaten*

Abwägung:

Eine Erfassung und Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen ist bereits im Bebauungsplanverfahren XV-53a erfolgt, die notwendigen Kompensationsmaßnahmen wurden in die für den gesamten Entwicklungsbereich erarbeitete Gesamtausgleichskonzeption eingestellt und entsprechend berücksichtigt. Eine Kompensation erfolgt darüber hinaus durch entsprechende Ausgleichsfestsetzungen im Geltungsbereich (die betreffenden Ausgleichsfestsetzungen werden in den Bebauungsplanentwurf XV-53a-2 übernommen). Da der vorliegende Bebauungsplanentwurf das derzeit zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschreiten soll, sind aufgrund der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Vor Beräumung der Teilfläche 2 wurde zudem für das Grundstück ein Artenschutz-Gutachten erstellt und fortgeschrieben (siehe hierzu I.2.3.3). Die im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlichen Ersatzmaßnahmen im Zuge der vorgenommenen Baumfällungen wurden bereits realisiert. Bezüglich der erforderlichen Ersatzmaßnahmen an Gebäuden erfolgt eine genaue Festlegung der Gebäude und der Lage in Abstimmung mit der bezirklichen Fachbehörde und dem Bauherrn im Zuge der Planungsumsetzung.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02. Dezember 2014 um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09. Januar 2015 gebeten. Es wurden insgesamt 32 Stellen beteiligt.

Nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange stimmten der Planung mit folgenden wesentlichen Hinweisen zu:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VII B

(Schreiben vom 14.01.2015)

Hinweise:

- a) Der Bebauungsplan überplant die Gewerbegebiete eines festgesetzten B-Planes durch Wohngebiete und eine Fläche für Gemeinbedarf (Kita). Grundsätzlich

andere verkehrliche Auswirkungen werden durch diese Nutzungsänderung nicht erwartet.

Abwägung:

Kenntnisnahme.

- b) Sämtliche Änderungen bzw. Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz (Melli-Beese-Straße, Walther-Huth-Straße und Straße am Flugplatz) sind mit VII B und/bzw. VLB abzustimmen sind.

Abwägung:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und findet im weiteren Verfahren Berücksichtigung. Eine Abstimmung findet im Zuge der aktuell durchgeführten Verkehrsuntersuchung statt. SenStadtUm VII B wurde in die inhaltliche Ausrichtung des Verkehrsgutachtens miteingebunden.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D

(Schreiben vom 08.01.2015)

Hinweise:

- a) *Grundwasserschutz:*

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B für das Wasserwerk Johannisthal. Die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal sind zu beachten.

Abwägung:

Die Lage des Geltungsbereichs ist bereits im vorliegenden Planentwurf sowie in der Begründung (Kap. II.3.7) als nachrichtliche Übernahme enthalten.

Klarstellend wurde die Lage im Wasserschutzgebiet jedoch im Kapitel I.2 - Beschreibung des Plangebiets - nochmals zusätzlich ergänzt.

b) *Das Planmaterial ist wie folgt zu überarbeiten:*

- Unter Ziffer II.3.6 Sonstige Festsetzungen „Niederschlagswasser“, S. 25 ist ein neuer Satz einzufügen „Eine Versickerung darf nur auf altlastenfreien Flächen erfolgen.“ und in Satz 2 eine Ergänzung vorzunehmen: „Das Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern und die Versickerungsanlagen sind zu begrünen, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen (textliche Festsetzung Nr. 16). Die textliche Festsetzung Nr. 16 ist entsprechend zu ergänzen.

Begründung: Nach § 8 Abs. 1 Nr. 2 WSG-VO Johannisthal darf die Versickerung von schwachbelastetem Niederschlagswasser nur über die belebte Bodenzone erfolgen.

- Die Nr. 17 der textlichen Festsetzungen ist wie folgt zu ergänzen: „Eine Befestigung von nicht mit KFZ befahrenen Wegen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.“

Begründung: Da nicht eindeutig ersichtlich ist, ob unter „Wegen“ auch Zufahrtswege, Kfz-Stellflächen usw. zu verstehen sind und dies in der Praxis bei den Antragstellern schon zu Verständnisproblemen geführt hat, sollte diese Formulierung gewählt werden. Nach § 8 Abs. 1 Nr. 20 [WSG-VO Johannisthal] dürfen KFZ- Stellflächen nur wasserundurchlässig errichtet werden.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde im Kapitel II.3.6 um einen Zusatz ergänzt, dass eine Versickerung nur auf altlastenfreien Flächen erfolgen darf und über die belebte Bodenzone zu erfolgen hat. Von einer Anpassung der

textlichen Festsetzung Nr. 16 wurde abgesehen, da die Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal unabhängig vom Bebauungsplan gilt und somit eine Regelung innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erforderlich ist.

c) *Altlastensituation:*

Die im Entwurf des B-Planes dargestellte Flächenerfassung im Bodenbelastungskataster entspricht weitestgehend, mit Ausnahme einiger falscher Flurstückangaben, dem aktuellen Stand des Bodenbelastungskatasters.

Allerdings fehlen gänzlich Angaben zum derzeitigen Stand der Bewertung der jeweiligen Altlastenflächen sowie die jeweilige flächenbezogene Abwägung hinsichtlich der geplanten Umnutzung von ehemaligen industriell oder gewerblich genutzten Bereichen hin zu einer sensiblen Nachnutzung durch Wohnen oder Kinderspielbereiche.

- Teilgebiet 1: Der östliche Teil des Geltungsbereiches (Flurstücke 6814, 7537, 7759, 7760 und 7756 teilweise) sind der Katasterfläche 7781 zugehörig, die zwischenzeitlich insgesamt hinsichtlich aller Wirkungspfade vom erdacht auf schädliche Bodenveränderungen befreit wurde. Diese Fläche befindet sich zu Belangen des Bodenschutzes in der ordnungsbehördlichen Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes.

Der westliche Teil des Geltungsbereiches (Flurstücke: 7535, 7534 und 7670 teilweise) ist der Katasterfläche 7554 zugehörig. Auf der Katasterfläche erfolgte der Nachweis schädlicher Bodenveränderungen in Boden und Grundwasser. Die Belastungen im Grundwasser durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) führten zu einem über die Grundstücksgrenze hinausreichenden Grundwasserschaden, der bis zu den Rohwasserbrunnen des Wasserwerkes Johannisthal reichte. Der Schadenseintrag der Grundwasserbelastung lag jedoch außerhalb der Flurstücke des Geltungsbereiches. Auch tangierte die abstromig gelegene Schadensfahne den Geltungsbereich nicht.

Seit 1995 wurden diverse Sanierungsmaßnahmen durchgeführt (u.a. Bodenluftsanierung, hydraulische Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen, unterstützende in-situ- und on-site-Bodensanierungsverfahren, GW-Monitoring). Die Sanierungsmaßnahmen wurden zwischenzeitlich (2014) erfolgreich abgeschlossen.

Auf den Flurstücken des Geltungsbereiches erfolgten keine Bodensanierungen. Belastete Auffüllungsbereiche, die bei eventuellen Baumaßnahmen entsorgungspflichtig sind, können daher nicht ausgeschlossen werden. Hinsichtlich einer geplanten sensiblen Nutzung durch Wohnen (ev. Wohngärten) und Kinderspielflächen sind daher geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die ein gesundes Wohnen und bedenkenloses Spielen oder Bewirtschaften von Hausgärten (Nutzpflanzenanbau) zulassen.

Hierzu sind vorab erkundende Untersuchungen und Defizitanalysen durchzuführen, deren Ergebnisse als Bewertungsgrundlage für spätere planerische Ansätze (Nutzungen, Versickerungen) und Maßnahmendurchführungen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz und dessen Verordnung handlungsleitend sein sollten.

Da das Grundwasser im Bereich des Geltungsbereiches geringfügig belastet ist, können bei Bauwasserhaltungen Mehrbelastungen entstehen. Grundwasserentnahme zur Eigenwasserversorgung oder Erdwärmeanlagen sind nicht zulässig.

Ein kleiner südwestlich gelegener Teil des Geltungsbereiches (Flurstücke: 7532, 7530 und teilweise 7531 und 7533) sind der Katasterfläche 7551 zugehörig. Die Fläche gilt hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser vom Verdacht befreit. Eine Bewertung des Pfades Boden-Mensch steht aus. Für diese Teilflächen ist wie geschildert zu verfahren.

- Teilgebiet 2: Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches (Flurstücke: 6329, 6330, 6328, 6327, 125/34 und 6191) ist der Katasterfläche 7550 zugehörig. Die Fläche gilt hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser vom Verdacht befreit. Eine Bewertung des Pfades Boden-Mensch insbesondere bei einer geplanten sensiblen Nutzung steht aus.

Auf der Fläche ist mit belasteten Auffüllungsbereichen, die bei eventuellen Baumaßnahmen entsorgungspflichtig sind, zu rechnen.

Die nördlich im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke 7791 und 7793 sind der Katasterfläche 7551 zugehörig. Die Fläche gilt hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser vom Verdacht befreit. Eine Bewertung des Pfades Boden-Mensch steht aus.

Auf den Flächen 7550 und 7551, die den Geltungsbereich betreffen und eine sensible Umnutzung vorsehen, sind vorab erkundende Untersuchungen oder Defizitanalysen durchzuführen, deren Ergebnisse als Bewertungsgrundlage für spätere planerische Ansätze (Nutzungen, Versickerungen) und Maßnahmendurchführungen gemäß BBodSchG/ BBodSchV handlungsleitend sein sollten, um ein gesundes Wohnen, bedenkenloses Spielen und unbedenkliche Nutzgärten zu garantieren.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches (Flurstücke: 6193, 7795, 6194 und 6784) sind der Katasterfläche 7781 zugehörig, die zwischenzeitlich insgesamt hinsichtlich aller Wirkungspfade vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen befreit wurde.

Das südlich im Geltungsbereich gelegene Flurstück 6709 ist Teil der Katasterfläche 6100a, die ebenfalls insgesamt hinsichtlich aller Wirkungspfade vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen befreit wurde.

Beide Katasterflächen (7781 und 6100a) befinden sich hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes.

Bei Berücksichtigung der Abwägung und Bewertung der Altlastensituation hinsichtlich der sensiblen Nachnutzung und einer entsprechenden Planung sowie der Beteiligung der Bodenschutzbehörde in allen weiteren Verfahren bezüglich der Belange des vor- und nachsorgenden Bodenschutzes bestehen gegen die Planungsziele grundsätzlich keine Bedenken.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt. Das Kapitel I.2.3.2 der Begründung wurde entsprechend aktualisiert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Teilfläche 1 mittlerweile saniert und entlassen ist. Die Sanierung der Teilfläche 2

ist ebenfalls weitestgehend abgeschlossen; alle bekannten Altlasten wurden entfernt. Die Entlassung aus dem Altlastenkataster ist beantragt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C

(Schreiben vom 23.12.2014)

Hinweise:

a) *Luftreinhaltung:*

Die Schadstoffbelastung für das Gelände des Bebauungsplans XV-53a-2 liegt unterhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte. Es ist nicht damit zu rechnen, dass nach der Bebauung des Geländes die Grenzwerte überschritten werden.

Das Gelände liegt außerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung. Aufgrund der weiterhin hohen Vorbelastung an Feinstaub-PM10 müssen Feinstaubemissionen aus Feuerungsanlagen großräumig minimiert werden. Deshalb wird gebeten, eine textliche Festsetzung hinsichtlich der Verwendung von Brennstoffen, deren Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind, zu treffen.

Dies wird im vom Senat beschlossenen Luftreinhalteplan 2011-2017 als Maßnahme M3.2 zur Reduzierung der Feinstaub- und Benzo[a]Pyren-Emissionen in Berlin gefordert.

Um die Feinstaubbelastung in Berlin weiter zu verringern, sollen laut Luftreinhalteplan 2011-2017 auch Blockheizkraftwerke den neuesten Emissionsanforderungen genügen (Maßnahme M3.3). Da in Berlin weiter die Hintergrundbelastung an Feinstaub-PM10 hoch ist, müssen über das Luftvorranggebiet hinaus Maßnahmen ergriffen werden. Es wird gebeten, eine textliche Festsetzung zu treffen, die nur gasbetriebene Anlagen oder Anlagen mit Brennstoffzellen in Wohn- und Bürogebäuden erlauben. Neu installierte Mini-BHKW mit Gasbetrieb müssen mindestens die Ausschreibungsempfehlungen des Umweltbundesamtes erfüllen.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

Das Erfordernis einer verbindlichen Regelung bezüglich zu verwendender Brennstoffe innerhalb des Bebauungsplans wurde geprüft. Im vorliegenden Fall bestehen kein Erfordernis und auch keine planungsrechtliche Grundlage für eine diesbezügliche Festsetzung.

Gemäß der geltenden Vorgaben der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Fachbehörde (SenStadtUm IIC) findet die erbetene textliche Festsetzung lediglich im Vorranggebiet für Luftreinhaltung oder bei einem besonders zu begründendem städtebaulichen Erfordernis durch hohe Schutzbedürftigkeit vor Luftschadstoffimmissionen im Geltungsbereich Anwendung. Da dies im vorliegenden Fall nicht erkennbar ist, soll hier von den formalen Vorgaben der Senatsverwaltung nicht abgewichen werden.

Die angeführte Maßnahme M 3.2 des Luftreinhalteplans 2011-2017 ist eine langfristig angestrebte Maßnahme zur Reduzierung der Feinstaub- und Benzo[a]pyren-Emissionen aus der Feststoffverbrennung in Kleinf Feuerungsanlagen in Berlin. Als mögliche Mittel zur Umsetzung dieses Ziels sind a) die Ausdehnung des im Flächennutzungsplan definierten Luftvorranggebiets oder alternativ b) der Erlass einer Festbrennstoffverordnung für das ganze Stadtgebiet Berlins mit Festlegung von Emissionsgrenzwerten angedacht.

Bei der Maßnahme M 3.3 handelt es sich dagegen um eine mit einer Realisierung bis 2015 vorgesehene Maßnahme zur Etablierung sauberer Mini-BHKW. Diese Maßnahme bezieht jedoch nur auf das Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Aufgrund der somit fehlenden formalen Grundlage wurde von der Übernahme einer derartigen textlichen Festsetzung in den Bebauungsplan abgesehen. Die 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010) begrenzt die Staubemissionen von neu errichteten Feuerungsanlagen. Nach dem 31. Dezember 2014 errichtete kleine und mittlere Feuerungsanlagen dürfen demnach maximal 0,04 g/m³ Staub im Abgas emittieren. Sollten im Plangebiet kleine oder mittlere Feuerungsanlagen errichtet werden, sind deren Staubemissionen somit so zu begrenzen, dass eine

signifikante Zunahme der durch Hausbrand bedingten Staubimmissionen im Plangebiet und in dessen Umfeld ausgeschlossen ist. Auf eine Festsetzung der zu verwendenden Brennstoffe kann daher verzichtet werden. Durch die mit der Planung verbundene Sicherung eines insgesamt hohen Grünanteils kann zudem eine anteilige Filterung des Feinstaubes gewährleistet werden, die sich positiv auf das Standortklima auswirkt, der Luftreinhaltung allgemein dient und dem Klimawandel entgegenwirkt.

b) *Lärmaktionsplanung:*

Der Begründung zum Bebauungsplan X-53a-2 ist lediglich zu entnehmen, dass sich das Plangebiet außerhalb von Konzept- oder Modellgebieten der Lärminderungsplanung Berlin befindet und dass den Anforderungen des Immissionsschutzes durch die allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs entsprochen wird. Der strategischen Lärmkarte ist für das Plangebiet maximal ein L_{DEN} von 55 bis 60 dB(A) und ein L_{Night} von 45 bis 50 dB(A) zu entnehmen. In diesen Berechnungen ist die Melli-Beese-Straße (laut StEP Verkehr handelt es sich um eine Straße der Stufe III (örtliche Straßenverbindung)) und die Straße am Flugplatz nicht enthalten. Es werden sich also sehr wahrscheinlich höhere tatsächliche Pegel ergeben. Somit ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden. Die Begründung sollte auf diese Tatsache eingehen. In diesem Zusammenhang sollte überprüft werden, ob für die angrenzenden Straßen Verkehrszahlen vorliegen. Auf Grundlage dieser Daten kann dann abgeschätzt werden, inwieweit zusätzliche Berechnungen der Immissionen innerhalb des Plangebiets erforderlich sind.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

Die im StEP Verkehr enthaltenen Planungen, den südlichen Abschnitt der Straße am Flugplatz zu einer zu einer Straße der Stufe III auszubauen, werden in Absprache mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VII nicht weiter verfolgt. Die in der Prognose enthaltenen Verkehre wurden auf das bestehende übergeordnete Straßennetz umverteilt. Die durch das Vorhaben

entstehenden Verkehrszuwächse betragen im DTVw-Prognoseplanfall 2030 im nördlichen Abschnitt rund 10% und im südlichen Abschnitt rund 6 %.

Die im StEP Verkehr enthaltenen Planungen, die Melli-Beese-Straße als Melli-Beese-Ring zu einer Straße der Stufe III auszubauen, werden in Absprache mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VII nicht weiter verfolgt. Die in der Prognose 2025 aufgeführten Verkehre werden anteilig auf das übergeordnete Bestandsnetz - dabei zum Großteil auf den Segelfliegerdamm - verteilt. Der DTVw-Prognoseplanfall 2030 erwartet somit 590 Kfz-Bewegungen/24h. Dies sind deutlich weniger als die 3.000 Kfz-Bewegungen/24h in der Prognose 2025 und nur 80 mehr als im DTVw Bestand. Entlang der Melli-Beese-Straße ist somit nicht mit höheren Pegelwerten zu rechnen.

Da es sich bei beiden Straßen um Tempo 30-Zonen handelt, ist von keinen zusätzlichen Lärmbelastungen auszugehen. Es gilt zudem zu berücksichtigen, dass durch die Änderung der Planinhalte von GE zu WA auf der Teilfläche 2 und die Verringerung der GE-Flächen auf der Teilfläche 1 der Anteil des lärmintensiven Lieferverkehrs deutlich niedriger ausfällt.

- c) Außerhalb der Zuständigkeit werden folgende Hinweise zum Gewerbelärm gegeben:

Die vorgesehene Planung eines allgemeinen Wohngebiets auf einer bisherigen gewerblichen Fläche schränkt die nördlich gelegenen Gewerbegebiete, zumindest teilweise, in Ihren Entwicklungsmöglichkeiten ein. Auf diese Tatsache sollte in der Begründung eingegangen werden.

Abwägung:

Gemäß geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan XV-53a, festgesetzt 26. Juni 2006) ist die nördlich an die Teilfläche 2 des Bebauungsplanentwurfs XV-53a-2 angrenzende Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, d.h. mittels textlicher Festsetzung ist festgesetzt, dass auf der Fläche nur Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig sind.

Somit ist durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XV-53a-2 nicht von wesentlichen Einschränkungen auf der nördlich angrenzenden gewerblichen Fläche auszugehen. Im weiteren Verfahren werden jedoch die im unmittelbaren Grenzbereich zwischen allgemeinem Wohn- und Gewerbegebiet möglicherweise entstehenden Konflikte bzw. räumliche Einschränkungen eingehend geprüft und ggf. durch entsprechende Festsetzungen vermieden.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung

(Schreiben vom 06.01.2015)

Hinweis:

Die heute als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen zwischen Melli-Beese-Straße und Straße am Flugplatz sollen als Wohnbauflächen im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes entwickelt und die Änderung des Flächennutzungsplans beantragt werden. Da die in Rede stehenden Flächen zwischenzeitlich bereits für Wohnungsbauzwecke durch das Land Berlin erworben wurden, werde ich dieser Entwicklung nicht widersprechen.

Ich setze jedoch zwingend voraus, dass die nördlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen als festgesetztes Gewerbegebiet verbleiben und im vollen Umfang gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a genutzt werden können. Insofern sind erforderliche technische/bauliche Abschirmungen zum Gewerbegebiet ausschließlich im Rahmen des geplanten Wohnungsbaus auf den dafür vorgesehenen Flächen zu realisieren.

Abwägung:

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung (SenWTF) ist über vorliegende Planung Anfang 2016 informiert worden. Auch hinsichtlich der geplanten Entwicklung der nördlich angrenzenden Flächen der ehemaligen „Johannisthal

Synchron“ für eine Wohnnutzung gab es prinzipielle Zustimmung durch SenWTF. Der Flächennutzungsplan (FNP) ist inzwischen geändert und sieht für das gesamte Areal eine gemischte Baufläche vor. Auch zu der FNP-Änderung gab es seitens SenWTF keine Einwände. Somit wurde davon ausgegangen, dass der vorgebrachte Hinweis nur eingeschränkt zu bewerten ist.

Werden die Planungen für die nördlich angrenzenden Flächen nicht vorangetrieben, bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a bestehen. Gemäß diesem handelt es sich bei der Fläche GE 3 um ein eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem „nur Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“ allgemein zulässig sind. Im GE 3 soll zudem die vorhandene störanfällige gewerbliche Nutzung (Johannisthal Synchron) vor Einflüssen bewahrt werden, die die ausgeübte Gewerbenutzung beeinträchtigen könnte. Von den genannten Gewerbeflächen dürfen somit keine gesundheitsgefährdenden Stoffe oder Geräusche emittiert werden, die Nutzungen in den angrenzenden Gebieten einschließlich der Kindertagesstätte gefährden oder diese erheblich belästigen können. Das Erfordernis zur Festsetzung entsprechender Lärmschutzmaßnahmen wurde somit nicht gesehen.

**BA Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt,
Bezirksstadtrat**

(Schreiben vom 22.01.2015)

Hinweise:

BEBAUUNGSDICHTE / FNP-ÄNDERUNG TEILGEBIET 2

- a) Die angestrebte *Dichte* (GFZ 1,0-1,2) weicht erheblich von der kleinteiligen Struktur im Umfeld bzw. der korrespondierenden Darstellung im FNP (W3/W4) ab.

Im Hinblick auf den bestehenden Kontext erscheint insgesamt eine eher reduziertere Dichte angemessen, zumal bisher auch hier die Erwartungen an den Wohnungsbauzuwachs geringer waren (rd. 200 WE statt der nunmehrigen 250) - schon im Hinblick auf den damit induzierten Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.

Der Bezirk hat bei Abstimmungsgesprächen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt grundsätzlich einen verdichteten Wohnungsbau auf dem ehemaligen Grundstück „Berlin Chemie AG“ befürwortet und als Mitglied der Jury des städtebaulichen Gutachterverfahrens den Siegerentwurf mitgetragen. Laut der mit dem Bezirk abgestimmten Leistungsbeschreibung zum Gutachterverfahren war „die Errichtung von mindestens 250 Wohneinheiten bei einem anteiligen Ansatz pro Wohnung von 100 m² BGF“ eine Vorgabe. Trotz dieser Zahlen war es basierend auf den Ergebnissen des Gutachterverfahrens möglich, im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs XV-53a-2 die Geschossflächenzahlen auf 1,0 (WA 1) und 0,7 (WA 2) zu reduzieren. Die Differenz zum WA 6 des Bebauungsplans XV-53a mit einer GFZ von 0,6 ist somit nur noch geringfügig. Mit dem Errichten einer an dem durch die Maßnahme entstehenden zusätzlichen Bedarf orientierten Tagespflegeeinrichtung für Kinder wird kein weiterer Druck auf die bestehenden Wohnfolgeeinrichtungen geschaffen.

- b) Geplante *Geschossigkeit* (III-geschossig im Randbereich (WA1) und IV-geschossig im Innenbereich (WA2)):

Im angrenzenden festgesetzten B-Plan XV-53a ist eine maximal 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Die zwischenzeitlich errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser sind überwiegend eingeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen und sind in offener Bauweise errichtet.

Die nähere Umgebung (Straße am Flugplatz, Melli-Beese-Straße, Wrightallee und Hanuschkestraße) ist nur durch freistehende Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. Auch in der Arthur-Müller-Straße, Fokkerstraße und Hugo-Junkers-Straße sind die Grundstücke nur mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Alle diesbezüglichen Beratungen und eingereichten Planungen sind unter der Maßgabe einer offenen Bauweise durchgeführt worden. Es sind bisher nur Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze errichtet worden.

Eine Verdichtung der künftigen Bebauung im WA1 und WA2 hätte u.U. zur Folge, dass in den Ein- und Zweifamilienhausgebieten weitere Verdichtungen auch an den Grundstücksgrenzen nicht auszuschließen sind. Dies hätte negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild und auf den Sozialfrieden.

Die geplante III- und IV-geschossige Bebauung führt möglicherweise auch zu Spannungen zwischen den umgebenden Nachbarbebauungen, da die zu erwartenden Gebäudehöhen die vorhandenen Gebäudehöhen erheblich überschreiten werden.

Gemäß B-Plan-Entwurf XV-53a-2 wäre in einem Abstand von nur 3,0 m zu den angrenzenden Nachbargrundstücken Melli-Beese-Str. 62 und 72, die jeweils nur mit einem eingeschossigen EFH bebaut sind, künftig planungsrechtlich eine dreigeschossige Bebauung mit ausgebauten DG oder Staffelgeschoss in direkter Nachbarschaft möglich. Es können hierbei im erheblichen Maße nachbarschützende Belange betroffen sein, auch z. B. bezüglich der Nichteinhaltung des 15,0 m Radius aufgrund der Anforderungen an die Schornsteinhöhe (siehe beigefügte Anlage der Schornsteinfeger. So könnte sich auch eine künftige Konstellation in Bezug auf die Stellung der Baukörper ergeben.).

Daher die Anregung, direkt an der Melli-Beese-Straße in dem Bereich zwischen den Einfamilienhäusern eine maximal zulässige II-Geschossigkeit (analog Bebauungsplan XV-53a) vorzusehen.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.

Laut der mit dem Bezirk abgestimmten Leistungsbeschreibung zum städtebaulichen Gutachterverfahren soll „eine mehrgeschossige (III bis III+) Bebauung mit aufgelockerten Strukturen realisiert werden. Im restlichen Bereich ist eine Bebauung im Geschosswohnungsbau mit im Mittel 4 Vollgeschossen und privaten Innenhöfen denkbar.“ Diese Vorgaben wurden im Siegerentwurf des Gutachterverfahrens erfüllt, welcher die Grundlage für die Überarbeitung des Bebauungsplans darstellte.

Die Gefahr einer Nachverdichtung in der beschriebenen Form aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XV-53a-2 ist nicht nachvollziehbar, da im Bebauungsplan XV-53a das Maß der Nutzung für die benannten Bereiche mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 bzw. 0,7 bei maximal 2 Vollgeschossen klar definiert ist und eine gegenüber dem Gebietscharakter als Ein- bis Zweifamilienhausgebiet mit mittlerer Dichte unverhältnismäßige Nachverdichtung hier nicht zu befürchten ist.

Im Bereich zwischen den Grundstücken Melli-Beese-Str. 62 und 72 wurde die Geschossigkeit in Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für das weitere Verfahren auf maximal zwei Vollgeschosse (II) reduziert. Die beidseitigen Abstandflächen wurden erhöht und betragen nunmehr 10,0 m zur Grundstücksgrenze. Damit wird zum einen dem bestehenden Siedlungsbild entlang der Melli-Beese-Str. entsprochen, zum anderen können so negative Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Nachbarn vermieden werden.

c) Festsetzung der offenen *Bauweise*:

Des Weiteren sollte die Festsetzung einer offenen Bauweise geprüft werden, um eine Einpassung in das Umfeld zu gewährleisten sowie die erforderlichen Abstandsflächen zur ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der künftigen Wohnbebauung zu sichern. Gleichzeitig sind so die aufgrund des jetzigen Entwurfs möglichen Riegelbebauungen (> 50,0m) ausgeschlossen.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Siedlungsstruktur entlang der Melli-Beese-Straße wurde für das WA 2 die Festsetzung der offenen Bauweise ergänzt. Damit kann die Errichtung eines durchgehenden Baukörpers von mehr als 50,0 m Länge in diesem Bereich vermieden und eine adäquate Ergänzung des durch Einfamilienhäuser geprägten Straßenbilds gewährleistet werden.

Darüber hinaus hat sich aus der Prüfung der Festsetzungserfordernisse kein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung der offenen Bauweise im

Geltungsbereich ergeben. Daher wurde von einer entsprechenden Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB weitestgehend abgesehen, um das Spektrum der möglichen Hausformen so offen wie möglich für eine weitere standortbezogene Konkretisierung zu halten.

Die Gewährleistung der gesunden Wohnverhältnisse sowie die Einpassung in das Umfeld werden im Weiteren durch die deutliche Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen auf mehrerer kleinere Baufelder sowie das deutlichere Abrücken der Baugrenzen von der angrenzenden Einfamilienhausgrundstücken gesichert.

Die Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln sind grundsätzlich einzuhalten.

d) Fehlende *Baugrenze* zwischen Wohnen und Gewerbe:

Eine Abgrenzung der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 zum Gewerbegebiet durch eine Baugrenze erscheint sinnvoll.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Im Zuge der Plankonkretisierung wurde die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der allgemeinen Wohngebiete auf insgesamt sieben kleinere Baufelder reduziert, die allseits von Baugrenzen umgeben sind.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE

- e) Da es sich hier um die planungsrechtliche Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnflächen handelt, ist auch die Betrachtung der Versorgungssituation mit öffentlichen Grün- und Freiflächen notwendig. Formal ist darzustellen bzw. nachzuweisen, dass keine Verschlechterung der Situation erfolgt bzw. die bestehenden wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünflächen auch den Bedarf der zusätzlichen Einwohner decken können.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde um entsprechende Ausführungen im Kapitel II.4 - Abwägung der öffentlichen und privaten Belange - ergänzt.

BA Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Umweltschutz

(Schreiben vom 08.01.2015)

Hinweise:

- a) Die kleinere Teilfläche befindet sich gem. Bodenbelastungskataster anteilig auf dem Areal des Altlastenstandortes Nr. 7554. Das größere Planareal ist identisch mit dem Altlastenstandort Nr. 7550 [vgl. jeweils die anhängenden Kartenauszüge]. Beide Altlastenstandorte befinden sich (noch) in der ordnungsbehördlichen Zuständigkeit der SenStadtUm VIII C. Alle altlastenrelevanten Abstimmungen sind daher dringend (!) mit dieser Behörde vorzunehmen.

Abwägung:

Kenntnisnahme.

Der Hinweis steht im Einklang mit den umfangreichen Erläuterungen der zuständigen Senatsverwaltung (SenStadtUm VIII D) zur Altlastensituation, um die das Kapitel I.2.3.2 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf redaktionell ergänzt wurde.

- b) Im Übrigen liegen beide (Teil-)Planflächen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Johannisthal.

Abwägung:

Kenntnisnahme.

Die Lage in der Trinkwasserschutzzone III ist als textliche und zeichnerische nachrichtlich Übernahme bereits im Bebauungsplanentwurf enthalten.

BA Treptow-Köpenick, Abt. Jugend und öffentliche Ordnung, Jugendamt

(Schreiben vom 09.01.2015)

Hinweis:

Im Zusammenhang mit dem StEP Wohnen 2025 wird unter 3.4., S. 12, dargestellt dass im Geltungsbereich als Einzelstandort die Realisierung von ca. 200 neuen Wohneinheiten vorgesehen ist. Im gesamten Neubaubereich Johannisthal/ Adlershof sollen ca. 1.800 Wohneinheiten neu entstehen.

Für den Einzelstandort ergibt sich damit ein zusätzlicher Bedarf von 24 Plätzen im Bereich der Kindertagesbetreuung, für den gesamten Neubaubereich entsteht ein zusätzlicher Bedarf von 216 Plätzen. Die Kindertagesstätte Melli-Beese-Straße wurde, wie dargestellt aufgrund der hohen Dringlichkeit der Schaffung von zusätzlichen Betreuungsplätzen, um 30 Plätze erweitert. Diese Plätze sind seit der Eröffnung im Jahr 2013 voll ausgelastet. Mit der Schaffung dieser 30 Plätze kann eine künftige ausreichende Versorgung der umliegenden Wohngebiete auf keinen Fall gewährleistet werden.

In Johannisthal gibt es 10 Kindertagesstätten mit 913 Plätzen. Diese Kindertagesstätten werden im Laufe des Kita-Jahres voll belegt sein. Wegen der hohen Nachfrage musste im Juni 2014 die Erlaubnis für „Überbelegungen“ (Belegung über die erlaubte Platzzahl hinaus) bei der Senatsverwaltung für Bildung Jugend und Wissenschaft beantragt werden.

Sowohl für die neu entstehenden 200 Wohnungen am Einzelstandort als auch für die Planungen im gesamten Neubaubereich muss die Schaffung von zusätzlichen Plätzen zur Sicherung des Rechtsanspruchs in der Kindertagesbetreuung eingeplant

werden. Dafür müssen Flächen vorgehalten werden und die Vorhabenträger müssen zur Bereitstellung der sozialen Infrastruktur verpflichtet werden.

Abwägung:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in das weitere Verfahren eingestellt.

Ein diesbezüglicher Hinweis wurde in das Kapitel II.4 - Abwägung der öffentlichen und privaten Belange - übernommen. Da das „Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung“ im Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ keine Anwendung findet, werden die Folgekosten der sozialen Infrastruktur nicht von den Bauherren finanziert, sondern sind Aufgabe des Entwicklungsträgers. Innerhalb der Entwicklungsmaßnahme wird für die geplante Anzahl von Wohnungen eine ausreichende Anzahl an Kita-Plätzen realisiert. Da über die Entwicklungsmaßnahme hinaus jedoch Engpässe bestehen, hat sich die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH bereit erklärt, eine an dem durch das Bauvorhaben entstehenden zusätzlichen Bedarf orientierte Anzahl an Betreuungsplätzen in Form einer Tagespflege anzubieten. Entsprechende Regelungen finden ggf. Eingang in den Kaufvertrag.

Berliner Feuerwehr

(Schreiben vom 08.01.2015)

Hinweis:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.

Abwägung:

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich wird im Rahmen der Umsetzung der Planung untersucht und durch entsprechende Planungen sichergestellt.

Berliner Wasserbetriebe - BWB

(Schreiben vom 08.01.2015)

Hinweise:

- a) Im Bereich des Bebauungsplangebiets befinden sich Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Die innere Erschließung der Trinkwasserversorgung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Abwägung:

Der vorgebrachte Hinweis betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans.

- b) Das Bebauungsplangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Johannisthal. Zu beachten sind die in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt I.2.3.2 Geologie/Altlasten gemachten Ausführungen zu den Themen Hydrogeologie und Altlasten. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind bei diesem Bauvorhaben zu beachten. Das Merkblatt zum Verhalten in Wasserschutzgebieten ist einzuhalten.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt. Das Kapitel II.3.7 der Begründung wurde ergänzt.

(Schreiben vom 07.01.2015)

Hinweis:

Wir möchten darauf hinweisen, dass das Städtebauliche Konzept so gestaltet werden sollte, dass keine Konflikte mit den angrenzenden Grundstücken entstehen, die bereits bebaut wurden - d.h. in die bereits Investitionen geflossen sind - und die eine andere städtebauliche Prägung haben. So sollten angemessene Abstände gewahrt werden.

Abwägung:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und ist in das weitere Verfahren eingeflossen.

NBB - Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg

(Schreiben vom 16.12.2014)

Hinweise:

- a) Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung:

Die Erschließung des Geltungsbereichs ist grundsätzlich über die Leitungen im öffentlichen Straßenland gegeben.

Alle bestehenden Altleitungen im Geltungsbereich wurden im Zuge der Beräumung entfernt. Einzig die Netzstation im Geltungsbereich ist mit einer

Grunddienstbarkeit gesichert. Eine planungsrechtliche Sicherung ist nicht erforderlich.

Die der Versorgung des Geltungsbereichs dienenden Anlagen und Leitungen sind im Bebauungsplan nicht gesondert festzusetzen, da es sich hierbei um grundstückseigene Hausanschlüsse handeln wird.

- b) Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Abwägung:

Die vorgebrachten Hinweise betreffen nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans und sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

(Schreiben vom 18.12.2014)

Hinweis:

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstation N 12797 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.

Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Die Netzstation N 12797 in nördlichen Teil der festzusetzenden Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte - ist im Bestand in der überbaubaren Grundstücksfläche vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass diese über eine Grunddienstbarkeit gesichert ist bzw. ggf. gesichert werden kann. Grundsätzlich existiert für bestehende Leitungen ein Anrecht auf Eintragung einer Grunddienstbarkeit. Eine planungsrechtliche Sicherung ist nicht erforderlich.

Weitere Planentwicklung parallel zu / nach frühzeitiger Beteiligung

Parallel zur Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch eine weitere fachliche und inhaltliche Abstimmung zur Plankonkretisierung. In diesem Kontext wurden auch die Ergebnisse des im Auftrag der am Erwerb der Fläche interessierten städtischen Wohnungsbaugesellschaft für die Teilfläche 2 durchgeführten Workshopverfahrens mit eingestellt.

Die vorgenommenen Plananpassungen betreffen ausschließlich die Teilfläche 2. Neben der Konkretisierung der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der Nutzung erfolgte die Ergänzung eines Geh- und Radfahrrechts zur

besseren Durchquerbarkeit des Gebiets sowie die Ergänzung und Modifizierung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs VX-53a-2.

In Folge der Abwägung sowie der weiteren Plankonkretisierung nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich damit die folgenden Änderungen der Planzeichnung:

- Neugliederung der festzusetzenden allgemeinen Wohngebiete (Reduzierung von vormals drei auf zwei Wohngebiete)
- Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche (Einteilung in insgesamt 7 kleinere Baufelder, Vergrößerung des Abstands der Baugrenzen zu den angrenzenden Wohngrundstücken)
- Konkretisierung der festgesetzten Geschossigkeiten, Reduzierung des viergeschossig zu bebauenden Bereichs
- weitere Reduzierung des Maßes der Nutzung
- Ergänzung eines Geh- und Radfahrrecht in Ost-West-Ausrichtung zur planungsrechtlichen Sicherung der Überquerungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer
- Konkretisierung der Regelungen zur eingeschränkten Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Darüber hinaus wurden die weiteren im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3,4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Hinweise zu inhaltlichen Konkretisierungen sowie redaktionellen Änderungen und Ergänzungen in das weitere Verfahren eingestellt.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung.

3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf XV-53a-2 erfolgte in der Zeit vom 17. November bis einschließlich 16. Dezember 2016. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16. November 2016 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Insgesamt sind von 31 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde insbesondere zu der geplanten Wohnnutzung auf der Teilfläche 2 Stellung bezogen. Die eingegangenen Stellungnahmen umfassten im Wesentlichen die folgenden Themen:

- Auswirkungen der Planung von allgemeinen Wohngebieten auf die soziale Infrastruktur
- Verkehrserschließung der Teilfläche 2 und Folgen der Planung für den Verkehr; Anforderungen an das vorliegende Verkehrsgutachten
- Maß der Nutzung (V-Geschossigkeit)
- Altlastensituation

Nachfolgende Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, stimmten der Planung mit den folgenden wesentlichen Hinweisen zu:

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft, I D 1.3

(Stellungnahme vom 14.12.2016)

Hinweise:

- a) Aus dem Neubau von insgesamt bis zu ca. 260 Wohnungen in der Grundschulplanungsregion Johannisthal (2) resultiert nach den geltenden Richtwerten ein zusätzlicher rechnerischer Bedarf von rd. **30 Grundschulplätzen**.

Innerhalb des erfolgten Monitoringverfahrens 2016 wurde in der Grundschulplanungs-region Johannisthal (2) ein rechnerisches Defizit von rd. 120 Plätzen bis 2024/2025 festgestellt, die den Wohnfolgebedarf von o.a. rd. 30 Grundschulplätzen bereits beinhaltet.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Das Defizit von 120 Grundschulplätzen bis 2024/25 ist bekannt. Aufgrund des ermittelten Defizits wurde entschieden, die ursprünglich im Entwicklungsbereich geplante Integrierte Sekundarschule um eine zweizügige Grundschule zu erweitern (geplantes Schulzentrum Grund- und Oberschule Eisenhutweg/Hermann-Dorner-Allee - Bebauungsplanentwurf XV-68b-1). Der Schulentwicklungsplan Treptow-Köpenick (BA-Beschluss am 12. Juli 2016) verweist zur Begründung der Planungen auch auf die Wohnungsbauvorhaben innerhalb des Entwicklungsgebiets.

Das Kapitel III.4 wurde um die vorne stehenden Ausführungen ergänzt.

- b) Inwieweit das Grundschulnetz in der Planungsregion Johannisthal (2) mittels organisatorischer (z. B. Änderung Einschulungsbereiche) und baulicher Maßnahmen (z. B. Neubau einer 2-zügigen Grundschule mit Sek I, II Eisenhutweg/Dorner-Allee) weiterzuentwickeln ist um rechtzeitig mit Fertigstellung der geplanten Wohnungsneubauten des Bebauungsplanentwurfs XV-53a-2 und umliegender nachfrageerhöhender Vorhaben die Grundschulversorgung zeitgerecht abzusichern, obliegt dem bezirklichen Schulträger, welcher eine Kopie dieses Schreibens erhält.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Der entstehende Bedarf an Grundschulplätzen kann mittelfristig über das geplante Schulzentrum Grund- und Oberschule Eisenhutweg/Hermann-Dorner-Allee gedeckt werden. Bis zur Fertigstellung des neuen Schulzentrums kann der Bedarf gemäß Abstimmung mit dem bezirklichen Schulamt übergangsweise im Bestand gedeckt werden. Dazu kann temporär von den geltenden Richtwerten abgewichen werden, so können durch eine Reduzierung des Raumanspruchs je Zug bzw. eine Neuordnung der Züge an den bestehenden Schulen (Schule am Ginkobaum, Melli-Beese-Schule) neue Kapazitäten zur Unterbringung des ermittelten Bedarfs von 31 Grundschulplätzen sichergestellt werden. Zudem ist am Standort Melli-Beese-Schule durch Investitionsmaßnahmen eine Erweiterung vorgesehen. Durch die Nähe zu einem Flüchtlingsheim wurden in letzter Zeit vier Willkommensklassen geschaffen; mit dem erwarteten Rückgang der Bedarfe werden neue Kapazitäten frei.

Das Kapitel III.4 der Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Senatsverwaltung für Finanzen

(Stellungnahme vom 07.12.2016)

Hinweise:

- a) Ich bitte, die dargestellten Auswirkungen auf den Bereich der Kindertagesbetreuung - sofern nicht bereits erfolgt - mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft abzustimmen. Die Auswirkungen auf den Bedarf an Schulplätzen bitte ich ebenfalls darzustellen und im Vorfeld mit der zuständigen Senatsverwaltung zu erörtern.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Innerhalb der Entwicklungsmaßnahme wird für die geplante Anzahl von Wohnungen eine ausreichende Anzahl an Kinderbetreuungsplätzen realisiert, so dass der mit der Planung entstehende Umfang an Kinderbetreuungsplätzen gedeckt ist.

Der entstehende Bedarf an Grundschulplätzen kann mittelfristig über das geplante Schulzentrum Grund- und Oberschule Eisenhutweg/Hermann-Dorner-Allee gedeckt werden. Bis zur Fertigstellung des neuen Schulzentrums kann der Bedarf gemäß Abstimmung mit dem bezirklichen Schulamt durch Neuordnung der Züge und Reduktion des Raumbedarfs temporär im Bestand gedeckt werden.

Das Kapitel III.4 wurde um Ausführungen zu den Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur ergänzt.

- b) Auf der Seite 14 Punkt 3.1 beziehen Sie sich auf den Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP B-B) 2009. Aufgrund des laufenden Gerichtsverfahrens gegen die rückwirkend erneut in Kraft gesetzten LEP HR 2009 im Land Brandenburg bestand die Notwendigkeit, einen neuen Landesentwicklungsplan zu erarbeiten. Die entsprechende Senatsvorlage wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erarbeitet. Nach hiesiger Kenntnis beabsichtigt SenStadtUm den LEP HR zeitnah auf die Tagesordnung des Senats zu setzen. Zur Vermeidung von Unstimmigkeiten empfehle ich, den vorstehenden Sachverhalt zu beachten und die Angaben in der Begründung zum o. g. B-Plan entsprechend zu korrigieren.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Die Ausführungen des Kapitel I.3.1 (Ziele und Grundsätze der Raumordnung) der Begründung werden diesbezüglich ergänzt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I B

(Stellungnahme vom 17.11.2016)

Hinweis:

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1): Unter Punkt 3.2 der Begründung bitten wir zu ergänzen, dass im Flächennutzungsplan auch in der Teilfläche 2 eine kleine Ecke als W3 dargestellt ist.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Das Kapitel I.3.2 wurde entsprechend ergänzt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VII B

(Stellungnahme vom 16.12.2016)

Hinweise:

- a) Der B-Plan befindet sich innerhalb der Entwicklungsmaßnahme, somit sind wir nicht nur für die Straßen des übergeordneten Straßennetzes zuständig, sondern für sämtliche Straßen und verkehrsplanerischen Vorgaben innerhalb des Gebietes. Deshalb bitten wir auch weiterhin intensiv bei der Erarbeitung des B-Planes und insbesondere des Verkehrskonzeptes zur verkehrlichen Erschließung eingebunden zu werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1): Unter Punkt 3.2 der Begründung bitten wir zu ergänzen, dass im Flächennutzungsplan auch in der Teilfläche 2 eine kleine Ecke als W3 dargestellt ist.

Abwägung:

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan XV-53a-2 sowie des begleitenden Verkehrsgutachtens wurde und wird die übergeordnete Verkehrsbehörde intensiv eingebunden.

b) *ÖPNV-Anbindung*

Die nächst gelegenen Haltestellen der BVG sind gemäß B-Plan-Begründung ca. 500 m bis 700 m vom Plangebiet entfernt. Damit sind die Erschließungsstandards gemäß Nahverkehrsplan 2014-2018 nicht eingehalten. Im Verkehrsgutachten wird die Aussage getroffen, dass die Erschließung des Plangebietes mit dem ÖV verbesserungswürdig ist, Lösungen werden nicht aufgezeigt.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.

Die Aussagen zur bestehenden ÖPNV-Anbindung in Kapitel 1.2.5 (Verkehrerschließung) der Begründung wurden ergänzt.

Das Aufzeigen von Lösungen betrifft nicht den Regelinhalt des Bebauungsplans, wird jedoch in der Überarbeitung des Verkehrsgutachtens berücksichtigt.

Die zuständigen Fachbehörden des Landes Berlin und die BVG haben sich prinzipiell offen für einen Ausbau des Verkehrsangebots im südlichen Entwicklungsgebiet gezeigt. Der Bedarf einer verbesserten Verkehrsanbindung begründet sich schon durch den geplanten Schulneubau am Eisenhutweg sowie weitere die Planungen im Rahmen des Bebauungsplans XV-58bb-1.

c) *Radverkehr*

Maßnahmen zur Verbesserung bzw. Steigerung des Radverkehrsanteils werden nicht aufgezeigt. Auch fehlen Aussagen, wie am Wohnort Fahrradabstellanlagen auch für Lastenfahrräder und Fahrradanhänger geschaffen werden sollen.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.

Das Aufzeigen von Lösungen zur Verbesserung des Radverkehrs betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, wird jedoch in der Überarbeitung des Verkehrsgutachtens berücksichtigt. Weitere Details sind mit dem Bauherren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Nach Vorliegen des überarbeiteten Verkehrsgutachtens werden die erweiterten Aussagen zum Zustand der Radverkehrsinfrastruktur in die Begründung aufgenommen.

d) *Fußverkehr*

Die bloße Feststellung im Verkehrsgutachten, dass die vorhandenen Gehwegbreiten in der Straße am Flugplatz und Melli-Beese-Straße mit 2,0 m Breite sehr schmal sind, ist nicht ausreichend. Entsprechend den gültigen Richtlinien und Vorschriften sind mind. 2,50 m Gehwegbreite vorzusehen. Zudem sollten sichere Quermöglichkeiten in den Hauptnetzstraßen vorgesehen werden.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.

Die Gliederung von Verkehrsflächen betrifft nicht den Regelinhalt des Bebauungsplans. Aussagen hierzu werden jedoch in der Überarbeitung des Verkehrsgutachtens berücksichtigt.

Nach Vorliegen des überarbeiteten Verkehrsgutachtens werden die diesbezüglichen Aussagen in die Begründung aufgenommen.

e) *Zur Begründung, S.13:*

Eine Prüfung der Erschließung mit dem öffentlichen Nahverkehr ist unbedingt vorzunehmen, da Teile/Randbereiche des vom B-Plan erfassten Bereiches über dem vom Nahverkehrsplan 2014-2018 festgelegten Erreichbarkeitsradius von 300m liegen. Die Reisezeit zur nächstgelegenen übergeordneten ÖV-Verbindung

(S-Bahn) ist zudem nicht attraktiv. Die Formulierungen: „...verhältnismäßig gut erschlossen...“ und „...ist voraussichtlich eine Ausweitung des Angebots an öffentlichem Nahverkehr erforderlich.“ sind zu überarbeiten.

Am S-Bahnhof Schöneweide hält auch der Regionalverkehr.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Das Kapitel I.2.5 - Verkehrserschließung - der Begründung wurde entsprechend überarbeitet.

f) *Zur Begründung, S.18:*

Mit dem aktuellen Stand des übergeordneten Straßennetzes Bestand und Planung ergeben sich abweichende Netzeinstufungen (Straße am Flugplatz in Teilen Stufe III etc.).

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

In Kapitel I.3.4 - Stadtentwicklungsplanung (StEP) - der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde der Abschnitt zum StEP Verkehr entsprechend ergänzt.

g) *Zur Verkehrsuntersuchung, S. 3 und 4:*

Mit dem aktuellen Stand des übergeordneten Straßennetzes Bestand und Planung ergeben sich abweichende Netzeinstufungen, siehe http://www.stadtentwicklung.berlin.de/verkehr/politik_planung/strassen_kfz/strassennetz/index.shtml.

Auch die Abbildung 3 ist für den Bereich Groß-Berliner Damm - Igo-Etrich-Straße -Wagner-Régeny-Straße zu aktualisieren. Die Durchführung der Verkehrszählungen erfolgte im Auftrag der Verkehrslenkung Berlin.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Die Verkehrsuntersuchung wird entsprechend überarbeitet.

h) *Zur Verkehrsuntersuchung, S. 5:*

Welche Hochrechnungsfaktoren wurden hier zugrunde gelegt?

Die Melli-Beese-Straße und die Straße am Flugplatz sollen gemäß ihrer Netzkategorisierung als Stufe III auch eine übergeordnete Funktion übernehmen. Diese ergibt sich aus der im StEP immer noch enthaltenen direkten Verbindungs- und Verteilungsfunktion als „innerer Ring“ des Entwicklungsgebiets Adlershof zum Groß-Berliner-Damm und zum Eisenhutweg mit weiterer Anbindung an die Rudower Chaussee und die Bundesautobahn A 113.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Die Verkehrsuntersuchung wird entsprechend überarbeitet.

i) *Zur Verkehrsuntersuchung, S. 6:*

Die in der Koalitionsvereinbarung vereinbarte Errichtung von im Regelfall mindestens zwei Meter breiten Radstreifen entlang des Hauptstraßennetzes sollte hier erwähnt und bewertet werden.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Die Verkehrsuntersuchung wird entsprechend überarbeitet.

j) *Zur Verkehrsuntersuchung, S. 8:*

Maßnahmen zur Geschwindigkeitsdämpfung sind im übergeordneten Straßennetz nicht ohne weiteres möglich, sondern aus Sicht der Verkehrssicherheit, Lärm- oder Schadstoffemission zu begründen. Des Weiteren gelten Ausnahmeregelungen für Straßen an Schulen etc.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Die Verkehrsuntersuchung wird entsprechend überarbeitet.

k) *Zur Verkehrsuntersuchung, S. 13:*

Die Belastung der Melli-Beese-Straße von 3.000 Kfz/24h stellt keinen Minimalwert dar, sondern die Verkehrsmenge, die bei einer Straße mit entsprechender Netzkategorie und Funktion sinnvoll erscheint. Mit entsprechenden Verdrängungseffekten vom Segelfliegerdamm oder Stauwirkungen auf der A 113 sind hier auch höhere Verkehrsbelastungen möglich.

Eine Anhebung des Prognosenullfalls um 5 % ist nicht sinnvoll, da die Prognosewerte bereits eine Sicherheit hin zum höheren Wert beinhalten.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Die Verkehrsuntersuchung wird entsprechend überprüft und korrigiert.

l) *Zur Verkehrsuntersuchung, S. 15:*

Die Verkehrsprognose enthält keine spezifischen Vorhaben, sondern nur die grundsätzlichen Entwicklungen für die Gesamtstadt. Daher müssen in der Regel (und das soll ja auch in 2017 erfolgen) für den Prognoseplanfall nicht nur die zu

untersuchenden Bebauungspläne eingestellt werden, sondern alle in der Umgebung zu erwartenden Vorhaben. Die Koordinierung übernimmt der Bezirk. Da die in der Verkehrsprognose unterstellte Entwicklung WISTA den Stand 2008 / 2009 hat, gab es speziell für diesen B-Plan eine Sondervereinbarung zur Prognoseermittlung.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

Das im Verkehrsgutachten herangezogene Verfahren wurde in dieser Form mit der zuständigen Senatsverwaltung (SenStadtUm VII B) abgestimmt. Eine umfassende Verkehrsuntersuchung des Gesamttraumes ist geplant.

m) *Zur Verkehrsuntersuchung, S.17:*

Für den Nachweis der Leistungsfähigkeit ist der maßgebende Fall zu benennen. d. h. der Fall, in dem das Verkehrsaufkommen die wahrscheinlich größte Belastung annehmen wird. Dies kann entweder der Bestand oder die Prognose oder eine Abwägung aus beiden sein. Die verkehrliche Untersuchung muss mindestens das Ergebnis dieser Bewertung dokumentieren, d. h. den maßgebenden Fall explizit benennen. Bezüglich der Erstellung verkehrlicher Untersuchungen weisen wir auf den im Internet bereitgestellten Leitfaden hin: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/verkehr/politik_planung/_vorhaben/index.shtml

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Die Verkehrsuntersuchung wird entsprechend überprüft und korrigiert.

n) *Zur Verkehrsuntersuchung, S.18:*

Die Fälle Bestandsnullfall und -planfall sind zuvor nicht definiert bzw. mit Zahlen hinterlegt worden. Es wird nicht dargestellt, ob die Früh- und Spätspitze in allen

Knotenpunkten einheitlich zwischen 7 und 8 Uhr bzw. zwischen 16 und 17 Uhr festzustellen ist.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Die Verkehrsuntersuchung wird entsprechend überprüft und korrigiert.

o) *Zur Verkehrsuntersuchung, S.20:*

Die Analyse der Verkehrssituation geht nicht auf eine mögliche Lichtsignalanlage im benachbarten Knotenpunkt Segelfliegerdamm / Walter-Huth-Straße ein. Es ist zu erwarten, dass durch zusätzliche Zeitlücken eine Verbesserung der Verkehrsqualität erreicht werden kann. Hierzu werden Aussagen in der Untersuchung erwartet.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Grundsätzlich kann das maximal durch das Planungsvorhaben XV-53a-2 generierte, zusätzliche Verkehrsaufkommen vom umgebenden Straßennetz problemlos aufgenommen werden. In einer fachlich-inhaltlichen Abstimmung mit SenUVK VII B am 31. Januar 2017 wurde festgestellt, dass eine Lichtsignalanlage (LSA) im Kreuzungsbereich Walther-Huth-Straße / Segelfliegerdamm zur Bewerkstellung des prognostizierten Verkehrsaufkommens zwar erforderlich, aber auch ausreichend ist.

Durch die am ca. 150 m westlich gelegenen Knotenpunkt Stubenrauchstraße / Segelfliegerdamm / Sterndamm vorhandene LSA entstehen für die aus der Straße am Flugplatz ausfahrenden Kfz regelmäßig ausreichend große Zeitlücken aus Richtung Westen; dies wurde durch die mit der vorgenommenen Verkehrserhebung erstellten Videoaufnahmen bestätigt.

Mit der Einrichtung einer weiteren LSA am östlich gelegenen Knotenpunkt Walther-Huth-Straße / Segelfliegerdamm würde sich der Effekt der regelmäßigen

Zeitlücken im selben Maße von Osten wie von Westen einstellen. Die mittlere Wartezeit würde sich gegenüber der gutachterlich errechneten Zeit deutlich verringern. Die Errichtung dieser einen zusätzlichen LSA wird von SenUVK VII B als ausreichend erachtet, eine weitere LSA an der Kreuzung Straße am Flugplatz / Segelfliegerdamm ist nicht erforderlich.

Eine rechnerische Ermittlung der mittleren Wartezeit mit diesen Bedingungen nach den Verfahren des HBS ist aber nur indirekt möglich; zwecks des rechnerischen Nachweises erfolgt ggf. eine Abstimmung mit SenUVK VII A. Fragen zur Finanzierung der LSA wurden noch nicht abschließend geklärt.

Das Verkehrsgutachten wird entsprechend überarbeitet. Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf XV-53a-2 wurde entsprechend ergänzt.

p) *Zur Verkehrsuntersuchung, S.21f:*

Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse erscheint hier die Anlage einer Lichtsignalanlage angeraten. Dies ergibt sich insbesondere aus den hohen Wartezeiten der Linkseinbieger. Sofern die Melli-Beese-Straße nicht bis zum Groß-Berliner-Damm durchgebunden werden kann, ergeben sich weitere Belastungen für den Knotenpunkt. Eine Lichtsignalanlage würde sich zudem positiv auf die Verkehrsqualität im Knotenpunkt Segelfliegerdamm / Straße Am Flugplatz / Stubenrauchstraße auswirken. Der Umbau zu einem Kreisverkehr erscheint im Hinblick auf die örtliche Situation nicht angemessen.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Die Verkehrsuntersuchung wird entsprechend überprüft und korrigiert.

q) Der Nachweis der Stellplätze insbesondere für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl etc. sowie für Fahrräder ist zu erbringen.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

Grundsätzlich ist ein Nachweis von Stellplätzen im Land Berlin bauordnungsrechtlich nicht erforderlich und der Bebauungsplan braucht hierfür keine Vorsorge zu tragen. Gemäß § 50 BauO Bln sind einzig bei der Errichtung öffentlich zugänglicher Anlagen Stellplätze in ausreichender Zahl und nur für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer anzubieten.

Die Errichtung von Abstellplätzen für Fahrräder in ausreichender Anzahl und Größe betrifft hingegen bauliche Anlagen im Allgemeinen. Diese sind jedoch erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII C

(Stellungnahme vom 23.11.2016)

Hinweise:

- a) Bei der südlichen Teilfläche haben sich bei der Katasterfläche 7550, die den überwiegenden Flächenanteil des südlichen Geltungsbereiches einnimmt, Veränderungen in der Bewertung nach BBodSchV ergeben. So wird die Katasterfläche nach Durchführung von überwiegend flächendeckenden Bodenaustauschmaßnahmen und der Aufbringung von sauberem Z0-Boden auch hinsichtlich des Gefährdungspfades Boden-Mensch befreit. Die Fläche gilt daher zukünftig insgesamt vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen befreit.

Gegen die geplante Umnutzung zur Wohnbebauung bestehen daher keine Bedenken.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Die Ausführungen im Kapitel 1.2.3.2 (Altlasten) der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurden entsprechend aktualisiert.

- b) Für beide Teile des Geltungsbereichs gilt weiterhin eine grundsätzliche Beteiligung der Bodenschutzbehörden bei Baumaßnahmen.

Abwägung:

Der vorgebrachte Hinweis betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans, sondern ist im Rahmen der Planumsetzung zu berücksichtigen.

Klarstellend erfolgte die Übernahme des vorgebrachten Hinweises in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Kap. 1.2.3.2).

- c) Die bodenschutzrechtlichen Beschränkungshinweise sowie Bewertungsdefizite für die nördliche Teilfläche bestehen weiterhin.

Abwägung:

Die bodenschutzrechtlichen Beschränkungshinweise sind bereits in Kapitel 1.2.3.2 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf enthalten.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (neu: Umwelt, Verkehr und Klimaschutz), VIII D

(Stellungnahme vom 16.12.2016)

Hinweise:

- a) *vorbeugender Grundwasserschutz*

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B für das Wasserwerk Johannisthal.

Die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal sind zu beachten und zu befolgen.

Abwägung:

Die Lage des Geltungsbereichs innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets „Johannisthal“ ist nachrichtlich in der Planzeichnung und der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass die Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs um die Signatur „GW“ in der Teilfläche 1 zur Vermeidung von Missverständnissen ergänzt wird.

b) *Altlasten*

Zur Altlastensituation im zweigeteilten Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-53a-2 wurde mit Schreiben vom 08.01.2015 Stellung genommen. Es erfolgte eine entsprechende Einarbeitung in die Begründung.

Die Ausführungen geben hinsichtlich der nördlichen Teilfläche den aktuellen Kenntnisstand wieder.

Bei der südlichen Teilfläche haben sich bei der Katasterfläche 7550, die den überwiegenden Flächenanteil des südlichen Geltungsbereiches einnimmt, Veränderungen in der Bewertung nach BBodSchV ergeben. So wird die Katasterfläche nach Durchführung von überwiegend flächendeckenden Bodenaustauschmaßnahmen und der Aufbringung von sauberem Z0-Boden auch hinsichtlich des Gefährdungspfades Boden-Mensch befreit. Die Fläche gilt daher zukünftig insgesamt vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen befreit. Gegen die geplante Umnutzung zur Wohnbebauung bestehen daher keine Bedenken.

Für beide Teile des Geltungsbereiches gilt weiterhin eine grundsätzliche Beteiligung der Bodenschutzbehörden bei Baumaßnahmen.

Die bodenschutzrechtlichen Beschränkungshinweise sowie Bewertungsdefizite für die nördliche Teilfläche bestehen weiterhin.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Die Ausführungen im Kapitel I.2.3.2 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurden - bereits in Auswertung der gleichlautenden Stellungnahme von SenStadtUm VIII C (Bodenschutz / Altlasten) - entsprechend aktualisiert.

- c) Sollte eine Niederschlagswasserversickerung in Teilbereichen objektiv nicht möglich sein (siehe § 36a BWG und WSG-Verordnung), ist davon auszugehen, dass wenn überhaupt nur Drosselwassermengen mittelbar über die Regenwasserkanäle in Oberflächengewässer eingeleitet werden können. Einleitungen in die Regenwasserkanäle unterliegt dem § 29 BWG und der Genehmigungspflicht.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Die Ausführungen der Begründung zur Niederschlagsversickerung (Kapitel II.3.7) wurden klarstellend ergänzt.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung

(Stellungnahme vom 12.12.2016)

Hinweis:

Im Rahmen der vorlaufenden Erörterungen wurde Einvernehmen erzielt, die nördlich angrenzenden Flächen Straße am Flugplatz / Johannisthal Synchron per B-

Planverfahren in Wohnen und Gewerbe zu entwickeln, sodass eine Beeinträchtigung der hier neu vorgesehenen Gewerbenutzungen durch Wohnen ausgeschlossen wird.

Abwägung:

Der Hinweis wurde als Zustimmung zur Kenntnis genommen.

**Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt,
Bezirksstadtrat** (ohne Datum)

Hinweise:

a) *Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP*

Die angestrebte Entwicklung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet aus dem geltenden FNP (Bestandteil MI 2- Darstellung) ist in Bezug auf die Wahrung der Intention bzw. im FNP angestrebten Nutzungsausrichtung (Mischgebiet oder verschiedene Baugebiete) mit der bisherigen Begründung nicht überzeugend dargelegt.

Die im FNP implizierte Funktionsmischung mit mittlerer Nutzungsintensität und – dichte und damit eher heterogene Struktur wird beim angestrebten Wohnquartier nicht gewährleistet, eine entsprechende Gewichtung - ggf. im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Areal XV-53a als Bestandteil der Mischbaufläche M2 - fehlt.

Die städtebaulichen Gründe hierfür wären im Weiteren noch intensiver auszuführen (S. 20 Pkt. 4 / S. 24 II.2) ggf. unter Bezugnahme auf Pkt. 3.1 (S. 24), die bisherige Auseinandersetzung überzeugt nicht.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.

Die Ausführungen bezüglich der Entwickelbarkeit aus dem FNP wurden überprüft und klarstellend überarbeitet.

Den Ausführungen zu den mittels der aktuellen Darstellungen des FNP verfolgten Entwicklungszielen konnte nur bedingt gefolgt werden. Mit der parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgten FNP-Änderung „Adlershof: nördl. Rudower Chaussee und östl. Segelfliegerdamm“ (Ifd. Nr. 06/15) wurde der Bereich, in dem die Teilfläche 2 liegt, von einer gewerblichen Baufläche in ein Mischgebiet M 2 geändert. Damit wurden die Darstellungen des FNP an die definierten Entwicklungsziele des Landes Berlin angepasst. Die FNP-Änderung erfolgte in enger Abstimmung aller betroffenen Senatsfachabteilungen und diente vorrangig dem Planungsziel, den Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ auch als attraktiven Wohnstandort zu entwickeln.

Aufgrund des aktuell bestehenden Drucks auf den Berliner Wohnungsmarkt soll der ursprünglich für das Entwicklungsgebiet vorgesehene verdichtete Wohnungsbau wieder stärker in den Fokus gerückt werden. So formuliert auch die Berlin Strategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 für den Transformationsraum Schöneeweide-Adlershof-BER die Ziele, kurz- und mittelfristig Wohnungsneubau zu realisieren und die Multifunktionalität Adlershofs, bestehend aus Wohnen, Arbeiten, Studieren und Freizeit, noch stärker miteinander zu verknüpfen. Auch im Stadtentwicklungsplan StEP Wohnen (2014) ist Johannisthal/Adlershof einer der Entwicklungsschwerpunkte.

In diesem Kontext ist auch auf den ehemals gewerblich genutzten Grundstücken am Segelflieger Damm, in Nachbarschaft zu der Wohnbebauung am Landschaftspark die Realisierung von Wohnungsbau vorgesehen. Die Flächen werden daher gemeinsam mit dem nördlich angrenzenden Grundstück, auf dem die Gewerbenutzung erhalten bleiben soll, generalisiert als gemischte Baufläche M2 dargestellt. Die Fläche ist demnach unter der Prämisse in eine gemischte Baufläche M2 geändert worden, dass eine flächeninterne Gliederung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt.

b) *Zu 3.6.1 Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick:*

Bitte um Ergänzung des Bezirksamts-Beschlusses: BA Beschluss 470/2016 vom 21. Juni 2016.

Im fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks ist am Eisenhutweg neben dem bezirklichen Fachmarktstandort mit 8.000 m² Verkaufsfläche lediglich ein Nahversorgungsangebot mit 1.500 m² Verkaufsfläche beschrieben. Es handelt sich hierbei nicht um einen Nahversorgungsstandort (gem. StEP Zentren 3). Vielmehr steht eine darüber hinausgehende Anlagerung kundenorientierter Nutzungen im Widerspruch zum Fachmarktkonzept Berlin und auch zum bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept.

Hinsichtlich der Sicherung der Grund-/ Nahversorgung ist der Steuerungsgrundsatz 2.4. beachtlich, d.h. hier ist eine Entwicklung nur vorbehaltlich der Schließung von Versorgungslücken möglich. Im Hinblick auf das bereits vorhandene Angebot in Streulagen im Umfeld und die Planungen am Eisenhutweg bestehen für das Plangebiet hierbei keine Defizite. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.

Das Kapitel I.3.6.1 der Begründung wurde um die vorne stehenden Ausführungen ergänzt, die Bezeichnung „Nahversorgungsangebot“ wird klarstellend eingefügt.

Hinweis: Der Bebauungsplanentwurf XV-58bb-1 sieht südwestlich des Kreuzungsbereichs Eisenhutweg/Straße am Flugplatz die Festlegung eines bezirklichen Fachmarktstandorts sowie 1.500 qm Verkaufsfläche zur Ergänzung der dezentralen wohnungsnahen Grundversorgung vor. Dies wurde durch das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept (beschlossen am 21. Juli 2016 durch die BVV) grundsätzlich bestätigt. Um begriffliche Missverständnisse aufzulösen wird der Standort gemäß Vorschlag des Bezirks als in SO „Nahversorgung“ umbenannt. Es ist ausdrücklich nicht beabsichtigt die Entwicklung eines „Nahversorgungszentrum“ gemäß StEP Zentren zu ermöglichen. Ein gewisser Nutzungsmix in Sondergebieten ist zulässig, demnach ist auch die Ausweisung von Freizeit- und Erholung oder sonstigen dienstleistungsorientierten Nutzungen zulässig.

c) *Zu 3.6.1 Gewerbegebiet:*

Die angestrebte Regelung zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (TF 3) wird ausdrücklich begrüßt.

Abwägung:

Kenntnisnahme

d) *Zu 4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange:*

S. 42 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Sports und von Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die Auseinandersetzung zu den aus dem Vorhaben resultierenden Anforderungen bzw. Bedarfen an **sozialer und grüner Infrastruktur** ist gerade vor dem Hintergrund,

- dass es sich hierbei um (ursprünglich) landeseigene Flächen handelt,
- die Anzahl der zu erwarteten Wohneinheiten sich nochmals erhöht hat (nun 260 WE) und
- dass der Bereich Johannisthal und Adlershof zu den prioritären Handlungsräumen [gemäß bezirklichem Infrastrukturkonzept 2015] in Bezug auf Flächen- bzw. Angebotssicherung Kita, Schule und wohnungsnahem Grün gehört,

im Weiteren zu vertiefen bzw. grundsätzlich zu ergänzen:

Insgesamt fehlt eine Auseinandersetzung des durch das Vorhaben von immerhin 260 WE ausgelösten **Bedarfs an Schulplätzen (GS)**, zumal sich hier Konflikte im Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Defizit ergeben können.

Auch die Betrachtung zu **wohnungsnahen Grünflächen** ist zu vertiefen. Ggf. könnte hier durch Pflanzbindung entlang der als öffentliche Durchwegung geplanten Teilfläche B eine gewisse Entlastung, mindestens aber eine auch optisch erlebbare bzw. (Freiraum)wirksame Grünverbindung geschaffen werden.

Nicht nachvollziehbar ist auch die Sicherung/ Verortung der gesetzlich vorgeschriebenen Infrastruktur wie **Kleinkinder-Spielplätze** im Quartier selbst.

Insgesamt sollte bedacht werden, dass ohne das Angebot der gesetzlich verankerten Infrastruktur bzw. der sich zwingend aus dem Vorhaben ergebenden Anforderungen an Infrastruktur bereits auch rechtliche Konflikte vorprogrammiert werden und auch die künftige Wohnzufriedenheit am Standort in Frage gestellt ist.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.

Das Kapitel II.4 der Begründung wurde überprüft und entsprechend überarbeitet.

Grundsätzlich wird innerhalb der Entwicklungsmaßnahme für die geplante Anzahl von Wohnungen eine ausreichende Anzahl an **Kinderbetreuungsplätzen** realisiert, so dass der mit der Planung entstehende Umfang an Kinderbetreuungsplätzen gedeckt ist.

Der entstehende Bedarf an **Grundschulplätzen** kann mittelfristig über das geplante Schulzentrum Grund- und Oberschule Eisenhutweg/Hermann-Dorner-Allee gedeckt werden. Bis zur Fertigstellung des neuen Schulzentrums kann der Bedarf gemäß Abstimmung mit dem bezirklichen Schulamt durch Neuordnung der Züge und Reduktion des Raumbedarfs temporär im Bestand gedeckt werden.

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Bebauungsdichte und des geplanten Konzepts der begrünten Nachbarschaftshöfe werden mit Umsetzung der Planung innerhalb des im Geltungsbereich geplanten Wohngebiets umfangreiche private und halböffentliche Grünflächen entstehen.

Die Versorgung mit **wohnungsnahen Grünflächen und Spielplätzen** innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt durch den Bauherren durch Anlage privater und halböffentlicher Grün- und Spielflächen im Rahmen der Realisierung. Der erforderliche Umfang an privaten Grünflächen für quartierinterne **Kleinkinderspielplätze** ist gemäß „AV Notwendige Kinderspielplätze“ des Landes Berlin festgelegt und wird mit dem vorliegenden, abgestimmten städtebaulichen Konzept der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH mehr als abgedeckt.

Die Anlage von öffentlichen wohnungs- und siedlungsnahen Spiel- und Grünflächen ist Teil der Entwicklungsmaßnahme und durch das Land Berlin als Entwicklungsträger zu gewährleisten. Die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen als **siedlungsnaher Freiraum** ist durch den nahegelegenen Landschaftspark Johannisthal in ausreichendem Umfang gegeben.

e) *ÖPNV*

Die nächst gelegenen Haltestellen der BVG sind gemäß B-Plan-Begründung ca. 500 m – 700 m vom Plangebiet entfernt. Damit sind die Erschließungsstandards gemäß Nahverkehrsplan 2014-2018 nicht eingehalten. Auch im Verkehrsgutachten wird die Aussage getroffen, dass die Erschließung des Plangebietes mit dem ÖV verbesserungswürdig ist.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Die Aussagen zur bestehenden ÖPNV-Anbindung in Kapitel 1.2.5 der Begründung wurden ergänzt.

f) *Stellplatzschlüssel*

Der Stellplatzschlüssel von etwas über 0,5 (im WA 2 gemäß Verkehrsgutachten 152 Stellplätze für 288 Wohnungen) ist aus Sicht des Bezirksamtes Treptow-Köpenick zu gering und lässt einen Parkdruck in den umliegenden Gebieten befürchten.

Der unbestimmte Begriff des autoarmen Wohnens sollte genauer unteretzt werden durch Aussagen, wie die Beschränkung privater Pkw rechtlich geregelt werden soll und welche Alternativen zum Gebrauch eines privaten Pkw geboten werden. Dies wären insbesondere hervorragende Bedingungen für den ÖPNV und den Rad- und Fußverkehr.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.

Grundsätzlich ist ein Nachweis von Stellplätzen im Land Berlin bauordnungsrechtlich nicht erforderlich und der Bebauungsplan braucht hierfür keine Vorsorge zu tragen. Gemäß § 50 BauO Bln sind einzig bei der Errichtung öffentlich zugänglicher Anlagen Stellplätze in ausreichender Zahl und nur für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer anzubieten. Der Bauherr hat den Stellplatzschlüssel basierend auf Erfahrungswerten bestimmt. Der Wert wurde gutachterlich als ausreichend bestätigt. Die Begründung wurde hinsichtlich des Themas autoarmes Wohnen noch einmal redaktionell überarbeitet.

g) *Radverkehr*

Hinsichtlich des Radverkehrs sind am Wohnort Fahrradabstellanlagen auch für Lastenfahrräder und Fahrradanhänger zu schaffen.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

Die Errichtung von Abstellplätzen für Fahrräder in ausreichender Anzahl und Größe betrifft bauliche Anlagen im Allgemeinen. Diese sind jedoch erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

h) *Fußverkehr*

Das Verkehrsgutachten schätzt ein, dass die vorhandenen Gehwegbreiten in Straße am Flugplatz und Melli-Beese-Straße mit 2,0 m Breite sehr schmal sind. Die AV Geh- und Radwege des BerlStrG lässt diese Breite nur in Ausnahmefällen zu. Des Weiteren fehlen sichere Querungsmöglichkeiten der Straßen im Gebiet. In der Begründung wurde darauf bisher nicht eingegangen. Es ist darzustellen, wie auch der Fußverkehr/Fußwege zum ÖPNV verträglich und verkehrssicher abgewickelt werden kann.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass das Konzept der Erschließung

- einerseits ungenügende ÖPNV-Erschließung, schmale Gehwege sowie
- andererseits autoarmes Wohnen, wenig Stellplätze

bisher nicht schlüssig ist. Ausgehend hiervon und von der Tatsache, dass der MIV zum Plangebiet problemlos abgewickelt werden kann, ist der Standort für autoarmes Wohnen nicht optimal geeignet.

Abwägung:

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen wurden im Zuge der Entwicklungsmaßnahme neu angelegt. In diesem Kontext ist die Straße am Flugplatz im Bereich der Planung in ihrer Breite und ihrem Straßenprofil seitens des bezirklichen Fachamtes geplant und realisiert worden. Diese war zwar ursprünglich als Gewerbestraße ausgelegt, trotzdem war auch hier bereits zum Zeitpunkt der Realisierung auf eine sichere Fußverkehrsabwicklung aus den südlich und westlich angrenzenden Wohngebiete zu achten.

Gemäß fachlich-inhaltlicher Abstimmung zwischen den zuständigen Fachabteilungen der Senatsverwaltung, des Bezirks und der Adlershof Projekt GmbH am 31. Januar 2017 sollen die fertiggestellten Straßen in ihren Profilen und Ausbauständen grundsätzlich nicht geändert werden, zumal das geplante Wohngebiet über ein umfangreiches inneres Wegenetz verfügen soll/wird.

Eine Abhandlung dieses Themas wird mit der Aktualisierung in das Verkehrsgutachten aufgenommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

- i) Abb. 3 ist im weiteren Verfahren zu aktualisieren. Mit der Bestandszeichnung 2016 ist eine Änderung im Bereich Groß-Berliner Damm - Igo-Etrich-Straße - Wagner-Régeny-Straße aufgetreten.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Die Verkehrsuntersuchung wurde entsprechend überprüft und korrigiert.

j) *Landschaftsplanerische Aspekte*

Es ist begrüßenswert, dass eine verbale Einschätzung der Versorgungssituation mit öffentlichen Freiflächen nun Teil der Erläuterungen Teil des Berichts zum Bebauungsplan sind. Es ist in der Tat anzunehmen, dass die Situation sich vermutlich nicht wesentlich verschlechtern wird. Im weiteren Verfahren sind diese Aussagen anhand der Richtwerte des Deutschen Städtetages (s. LaPro Begründung/Erläuterung S. 133) jedoch zu quantifizieren. Im Hinblick auf weitere Verfahren muss zahlenmäßig klar sein, in welchem Umfang welche zusätzlichen Bedarfe der sozialen und grünen Infrastruktur vorhanden sind, bzw. planungsrechtlich ermöglicht werden, um dann für die Zukunft fundierte planerische Entscheidungen ableiten zu können.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Die diesbezüglichen Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurden geprüft und entsprechend ergänzt.

Grundsätzlich ist der Versorgungsgrad mit wohnungsnahem Freiraum für das Wohngebiet „Wohnen am Landschaftspark“ gemäß Umweltatlas Berlin sehr gut. Gemessen wird der Versorgungsgrad in einem 500 m-Radius um die Grünanlage. Da die Wohngebiete WA 1 Und WA 2 innerhalb dieses Radius' liegen und die Einwohnerzahlen im Umkreis des Landschaftsparks Johannisthal eher niedrig sind, ist von einer guten Versorgung des neuen Quartiers auszugehen. Eine aktuelle Freiraumversorgungsanalyse für Johannisthal liegt allerdings nicht vor.

Mit dem Landschaftspark Johannisthal und der Königsheide befinden sich zudem in einem Einzugsbereich von 1.500 m zwei große Grünanlagen, die als

siedlungsnaher Freiraum bewertet werden. Die Versorgung der bestehenden und neu geplanten Wohngebiete gilt somit als gut. Grundsätzlich gilt dabei, dass ein siedlungsnaher Freiraum immer auch die Funktion eines wohnungsnahen Freiraums erfüllt.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XV-53a-2 (eingeschränkte Baufelder, autoarmer Quartiersinnenbereich und deutlich größeren Abstandsflächen entlang der Geltungsbereichsgrenzen) die Möglichkeit für das Anlegen von qualitativen Freiräumen innerhalb des geplanten Wohnquartiers geschaffen.

k) *Bauordnungsrechtliche und planungsrechtliche Hinweise*

Es bestehen Bedenken gegen die Festsetzung bzw. die Begründung einer teilweisen **5-Geschossigkeit** der Bebauung. Sowohl die Abwägungen auf den Seiten 53, 54 und 62 hinsichtlich der Geschossigkeit von 3+ bis 4-geschossig als auch die daraus resultierende Abstandsflächenproblematik berücksichtigen nicht ausreichend die im B-Planentwurf enthaltene 5-Geschossigkeit.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf XV-53a-2 wurde hinsichtlich der geplanten Fünfgeschossigkeit geprüft und insbesondere in der Abwägung und Begründung dieser Festsetzung klarstellend ergänzt.

Die Bedenken gegen die geplante Fünfgeschossigkeit im Nordwesten des allgemeinen Wohngebiets können jedoch nicht geteilt werden. Die Festsetzung dient der Schaffung einer insgesamt aufgelockerten Wohnbebauung unter der Prämisse der dringend erforderlichen Errichtung preisgünstigen Wohnungsbaus in ökonomischer Bauweise und steht somit im Sinne der aktuellen Entwicklungsziele des Landes Berlin. Mit der Planung eines fünfgeschossigen Baukörpers im verdichteten Innenbereich des geplanten Wohnquartiers und im städtebaulichen Kontext zu der nahegelegenen 6-geschossigen Bebauung im Bereich Stubenrauchstraße / Straße am Flugplatz können Geschossigkeit und Nutzungsmaß im übrigen Quartier deutlich reduziert werden. So kann ein

verdichteter Bereich mit dem erforderlichen Angebot an kleinteiligeren Wohnungen und Sonderwohnformen erstellt werden, in Kombination mit einer zu den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten hin niedrigeren und aufgelockerten Bebauung.

Die geplante Festsetzung eines fünfgeschossigen Baufelds resultiert auch aus der Entscheidung, den ruhenden Verkehr zu Gunsten von Freiflächen mit Aufenthaltsqualität bei gleichbleibender Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten zu bündeln. Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß BauO BLN sind grundsätzlich einzuhalten und werden von dem aktuell vorliegenden städtebaulichen Konzept der HOWOGE erfüllt.

- l) Hinsichtlich des Radverkehrs sind am Wohnort Fahrradabstellanlagen auch für Lastenfahrräder und Fahrradanhänger zu schaffen.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

Die Errichtung von Abstellplätzen für Fahrräder in ausreichender Anzahl und Größe betrifft bauliche Anlagen im Allgemeinen. Diese sind jedoch erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

- m) Es bestehen **Bedenken im WA2 zur Anlage der geplanten zwei Stellplatzbereiche** von je $5 \times 15 \text{ m} = 75 \text{ m}^2$ (ca. je 5 Stellplätze) hinsichtlich des Rücksichtnahmegebots zu den direkt angrenzenden Einfamilienhäusern an der Melli-Beese-Straße.

Abwägung:

Den vorgebrachten Bedenken wurde gefolgt.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurde ausgeschlossen, die bisher zeichnerisch festgesetzten St-Flächen wurden gestrichen. Es wird davon ausgegangen, dass die für die im WA 2 geplanten

Nutzungen benötigten Stellplätze gegebenenfalls innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden können, innerhalb derer sie weiterhin zulässig sind.

Zur Beschränkung des Umfangs von Stellplätzen im Sinne des Ortsbilds und des Rücksichtnahmegebots wurde zudem eine textliche Festsetzung ergänzt, die die Zulässigkeit auf höchstens einem Stellplatz pro 150 m² Baugrundstücksfläche regelt.

- n) Die ausgewiesene **geschlossene Bauweise** für das geplante Garagengebäude an der Straße Am Flugplatz ist in der Genehmigungsphase nicht umsetzbar, da geschlossene Bauweise bedeutet, in allen Geschossen auf die seitlichen Grundstücksgrenzen zu bauen. Dies ist hier offensichtlich nicht möglich, da die Baugrenzen nicht mit den Grundstücksgrenzen übereinstimmen. Daher ist für die Umsetzung eines kompakten, durchgehenden Gebäudes eine geeignetere Festsetzung zu wählen.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise für den bezeichneten Bereich wurde gestrichen. Planzeichnung und Begründung wurden entsprechend angepasst.

- o) Auf S. 35 unten findet sich der Passus, dass den Anforderungen des Immissionsschutzes entsprochen werde. Auf S. 41 hingegen wird eine Überschreitung der Orientierungswerte erwähnt. Das ist widersprüchlich.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Das Kapitel II.3.5 der Begründung wurde um eine diesbezügliche Abwägung ergänzt.

Gemäß Aussage der zuständigen Fachbehörde der Senatsverwaltung liegen die vorhandenen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Geringfügigkeitsbereich. Somit sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigt.

p) *Abstandsflächen, S. 34:*

In der Begründung wird ausgeführt, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs unberührt blieben. Das mag die Absicht des Plangebers gewesen sein. Gemäß § 6 Abs. 8 BauO Berlin i. d. akt. Fass. (bzw. § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln 2017) führt jedoch die zeichnerische Festsetzung einer Baugrenze im Abstand von 3,0 m zur nördlichen Grundstücksgrenze in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Zulässigkeit von nicht anrechenbaren Garagengeschossen möglicherweise zu einer Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen.

Die Abstandsflächen dienen der ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung und damit den gesunden Wohnverhältnissen und sind als Mindestabstand von $0,4H$ unbedingt einzuhalten. Dies gilt insbesondere zu den angrenzenden Nachbargrundstücken als auch untereinander auf dem eigenen Grundstück. Durch die geplante Baumasse des mehrgeschossigen Wohnungsbaus in einem überwiegend geprägten Einfamilienhausgebiet mit offener Bauweise, ist die Belastung schon groß genug für die Anwohner. Daher sollten die bauordnungsrechtlichen Mindestabstandsflächen auch im Sinne des Sozialfriedens hier eingehalten werden.

D.h. bei einer 2-geschossigen Bebauung und einer Maximalhöhe von 8,0 m ergibt sich eine notwendige Mindestabstandsfläche von $0,4H = 3,20$ m; bei einer III-geschossigen Bebauung und 11,0 m Maximalhöhe ergibt sich $0,4H = 4,40$ m; bei einer IV-geschossigen Bebauung und 14,0 m Maximalhöhe ergibt sich $0,4H = 5,60$ m und bei einer 5-geschossigen Bebauung und 16,0 m Maximalhöhe ergibt sich $0,4H = 6,40$ m. Daraus resultiert im WA 1 beispielweise für die sich gegenüberliegenden IV-geschossigen Baukörper ein Mindestabstand von 11,20 m für die Baugrenzenfestlegung, statt der geplanten 10,0 m. Zwischen WA1 und

WA2 sind dann auch mindestens 7,60 m Abstand zu den Baugrenzen erforderlich. Dies scheint im vorliegenden Entwurf nicht eingehalten zu sein.

In Bezug auf die geplanten Garagengeschosse ist eine differenzierte Betrachtung nach der konkreten finalen Baukörperhöhe zum Nachbargrundstück hinsichtlich des angegebenen Mindestabstandes der geplanten Baugrenze von 3,0 m zur linken Grundstücksgrenze besonders wichtig, da die **Garagengeschosse** nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet werden sollen. Beispielsweise beträgt die erforderliche Abstandsfläche des Garagengebäudes zum linken Nachbargrundstück bei einer 5-geschossigen Bebauung 6,40 m statt der geplanten 3,0 m gemäß Bebauungsplanentwurf.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

Durch die Festsetzung von GRZ und GFZ (sowie der Zahl der Vollgeschosse) handelt es sich im vorliegenden Fall um eine Baufensterausweisung, auch wenn diese stark limitiert ist. Die Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln sind demnach einzuhalten. § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln findet somit keine Anwendung. Bei den zwischen den Baufeldern bzw. zu den Geltungsbereichsgrenzen hin festgesetzten Abständen handelt es sich demnach nicht um die tatsächlichen Abstandsflächen zwischen den Baukörpern, vielmehr sind die in vorne stehenden Ausführungen dargelegten Abstandsflächen auf Grundlage von § 6 BauO Bln einzuhalten. Gemäß aktuell vorliegendem städtebaulichen Konzepts ist dies gewährleistet.

Bezüglich der angeführten Problematik im Bereich mit möglichen Garagengebäuden bzw. -geschossen ist zudem darauf hinzuweisen, dass Garagengeschosse, auch wenn sie nicht in die Zahl der Vollgeschosse einzurechnen sind, trotzdem eine entsprechende Abstandsfläche erzeugen. Die geschilderte Problematik ist somit nicht zu befürchten bzw. nicht nachvollziehbar.

- q) In Vorgesprächen mit den Architekten wurde im Übrigen erkennbar, dass der städtebauliche Entwurf mit den Baugrenzen/Baufeldern des Bebauungsplanentwurfes derzeit nicht in ausreichende Übereinstimmung gebracht wurde.

Abwägung:

Der Hinweis betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanentwurfs und ist somit nicht abwägungsrelevant.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Angebotsbebauungsplan handelt, nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, ist das Bauvorhaben im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens an die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans anzupassen.

- r) *Sonstiges*

S. 11ff: Ich empfehle, die Kapitel 2.3.3 und 2.4. sprachlich zu prüfen/überarbeiten, da sich hier etliche Rechtschreibfehler und missverständliche Formulierungen eingeschlichen haben.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Die Kapitel I.2.3.3 und I.2.4 wurden entsprechend überprüft und angepasst.

**Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt,
Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz**

(Stellungnahme vom 19.12.2016)

Hinweise:

a) *Arten- und Gebietsschutz*

Auf den Teilflächen 1 und 2 befindet sich partiell Trockenrasen. Dieser ist nach § 30 Abs. 2 Nr. 3 Bundes Naturschutzgesetz (BNatSchG) i.V. mit § 28 Abs.1 Nr.3 des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchG Bln) als Biotop gesetzlich besonders geschützt und seine erhebliche Beeinträchtigung bzw. Zerstörung ist nach BNatSchG § 30 Abs. 2 verboten. Der Trockenrasen ist in seiner derzeitigen Ausprägung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes VX-53a im Jahr 2006 nicht erfasst. Die UNB fordert eine gutachterliche Erfassung des aktuellen Trockenrasenbestandes auf beiden Teilflächen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens sind planinternen Flächen vorzuhalten, auf denen, bei Verlust des Trockenrasens im Zuge der künftigen Entwicklung des Plangebiets, dieser dauerhaft und artgleich ausgeglichen werden kann.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Zur Ermittlung der gesetzlich geschützten Biotope wurde eine gutachterliche Erfassung der geschützten Trockenrasen-Biotopflächen am 26. Januar 2017 vorgenommen. Im Ergebnis der Untersuchung konnte Folgendes konstatiert werden: Auf der Teilfläche 1 des Geltungsbereichs wurde kein Sandtrockenrasen nachgewiesen. Auf der Teilfläche 2 (Allgemeine Wohngebiete) wurde hingegen Sandtrockenrasen erfasst (*Arenaria serpyllifolia*, *Potentilla argentea*, *Petrorhagia prolifera*, *Cerastium semidecadrum* und vor allem *Festuca brevipila*). Zu finden sind ebenfalls Frischwiesen (*Achillea millefolium* agg., *Dactylis glomerata*, *Galium mollugo* und *Lolium perenne*), einjährige Ruderalpflanzen (*Chenopodium album*, *Eragrostis minor*, *Amaranthus retroflexus*, *Poa annua*, *Setaria viridis*, *Senecio vernalis* und *Sisymbrium loeselii*), mehrjährige Ruderalpflanzen (*Ambrosia psilostachia*, *Artemisia campestris*, *Berteroa incana*, *Diploaxis tenuifolia*, *Echium vulgare*, *Carex hirta*, *Centaurea stoebe*, *Cynodon dactylon*, *Elymus repens*, *Medicago varia*, *Picris hieracioides* und *Verbascum spec.*), Ruderalmoos (*Tortula ruralis* und *Funaria hygrometrica*) und Sandtrockenrasenmoos (*Ceratodon purpureus*) und eine weitere Art (*Sedum rupestre*). Insgesamt sind laut Kartierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XV-53a-2 rund 1.975 m² Sandtrockenrasenflächen festzustellen.

Ein Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XV-53a-2 ist nicht möglich. So ist die Ausweisung von Kompensationsflächen in der Teilfläche 1 aufgrund der Situation vor Ort nicht möglich. Auf Teilen der Fläche befindet sich eine bestehende Nutzung als Kindertagesstätte mit den dazugehörigen Spiel- und Freiflächen. Die angrenzenden Gewerbeflächen wurden bereits veräußert, d.h. die Festlegung von Kompensationsflächen würde die Nutzbarkeit der Grundstücke für die Eigentümer unverhältnismäßig einschränken und damit zu Entschädigungsansprüchen führen. In der Teilfläche 2 ist die Verortung von Kompensationsflächen ebenfalls nicht möglich, da sämtliche Freiflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu Erschließungszwecke und für die Regenwasserversickerung benötigt werden oder als Aufenthaltsflächen für die Bewohner anzulegen sind.

b) *Baumschutz*

Wünschenswert wäre die verbindliche Vorgabe von standortgerechten und gebietsheimischen Gehölzarten für Pflanzungen innerhalb des B-Plangebiets.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 18, 19 und 20 des Bebauungsplanentwurfs wurden durch den Zusatz „standortgerecht“ ergänzt.

**Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt,
Umwelt- und Naturschutzamt, FB Umweltschutz**

(Stellungnahme vom 15.12.2016)

Hinweis:

Bodenschutz/Altlasten

Das B-Plan-Gebiet umfasst u.a. Teile der Altlastenverdachtsflächen Nr. 7781 und 6100a, die sich beide in der Zuständigkeit des FB Umweltschutz des Bezirksamtes Treptow-Köpenick von Berlin befinden. Wie in der Begründung beschrieben, wurden beide Altlastenverdachtsflächen hinsichtlich aller Wirkungspfade vom Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen befreit. Aus meiner Sicht gibt es somit keine weiterführenden Hinweise zu diesen Flächen. Die sich ebenfalls im B-Plan-Gebiet befindlichen Altlastenverdachtsflächen Nr. 7554a, 7551 und 7550 liegen hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Referat VIII C).

Abwägung:

Kenntnisnahme.

**Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Soziales und Jugend Jugendamt /
Jugendhilfeplanung**

(Stellungnahme vom 16.12.2016)

Hinweis:

Bereits in einer Stellungnahme des Jugendamtes vom 9. Januar 2015 zum Bebauungsplan XV-53a-2 wird festgestellt, dass für die neu entstehenden 200 Wohneinheiten die Schaffung von zusätzlichen Betreuungsplätzen erforderlich ist. In der Abwägung unseres Hinweises zum B- Plan wird auf S. 64 des aktuellen Bebauungsplans dargestellt, dass die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH bereit ist, den zusätzlich entstehenden Bedarf von 24 Plätzen in Form einer Tagespflegestelle abzusichern.

Dazu ist anzumerken:

Eine Tagespflegestelle ist nicht gleichzusetzen mit einer Kindertagesstätte. Eine Tagespflegestelle wird nicht von einem freien Träger betrieben, sondern von einer Privatperson. Eine Tagespflegestelle mit 24 Plätzen ist im Land Berlin nicht zulässig.

Weiterhin ist die Kindertagespflege als Leistung der Jugendhilfe nach § 22 SGB VIII und nach §1 Abs. 6 KitaFöG vorrangig für die Betreuung von Kindern bis zum dritten Lebensjahr vorgesehen. Zielgruppe für die Tagespflege sind insbesondere Kinder mit einem individuellen Förderbedarf, für die oft aus gesundheitlichen Gründen in der frühen Kindheit eher eine familienanaloge Betreuungsform besser geeignet ist.

Nach § 4 und § 7 der VOKitaFöG sind die Jugendämter des Landes Berlin verpflichtet, die bedarfsgerechte Förderung in der Tagesbetreuung für Kinder bis zum Schuleintritt zu gewährleisten und die Umsetzung des Rechtsanspruchs auf einen Betreuungsplatz für diese Altersgruppe sicherzustellen. Allein mit der Betreuungsform einer Tagespflegestelle kann diese Gewährleistungsverpflichtung für den sich aus dem B-Plan ergebenden Bedarf nicht erfüllt werden.

Als geeignete Betreuungsform, die die gesamte Zielgruppe der bis 6jährigen umfasst, wird eine integrierte Kindertagesstätte gesehen, die eine Betreuung bis zum Schuleintritt sichert.

Zur Sicherung des Rechtsanspruchs auf einen Betreuungsplatz wird vom Jugendamt Treptow-Köpenick die Errichtung einer integrierten Kindertagesstätte als zwingend notwendig angesehen.

Abwägung:

Innerhalb der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ obliegt es aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen dem Land Berlin, im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme u.a. für die Herstellung der erforderlichen sozialen Infrastruktur Sorge zu tragen. Diese Folgekosten der Planung sind Aufgabe des Landes Berlin und müssen nicht von den Bauherren mitgetragen werden. Die Finanzierung ist ein Bestandteil des Ablöse-, bzw. Ausgleichsbetrags.

Innerhalb der Entwicklungsmaßnahme wird für die geplante Anzahl von Wohnungen eine ausreichende Anzahl an Kinderbetreuungsplätzen realisiert, so dass der mit der

Planung entstehende Umfang an Kinderbetreuungsplätzen gedeckt ist. Wie bereits in Kapitel II.4. dargelegt, wird innerhalb der Entwicklungsmaßnahme für die geplante Anzahl von Wohnungen eine ausreichende Anzahl an Kita-Plätzen realisiert. Da über die Entwicklungsmaßnahme hinaus jedoch Engpässe bestehen, hat sich die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH bereit erklärt, eine an dem durch das Bauvorhaben entstehenden zusätzlichen Bedarf orientierte Anzahl an Betreuungsplätzen anzubieten. Derzeit erfolgt eine Abstimmung mit dem Bezirk zu dem Betreuungsmodell.

Die Begründung wird dahingehend geändert, dass kein Verweis mehr auf die Art der Betreuung gemacht wird.

**Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Weiterbildung, Schule, Kultur und Sport,
Schul- und Sportamt, Bereich Schulorganisation**

(Stellungnahme vom 06.12.2016 (10.01.2017))

Hinweise:

- a) Nach den vorliegenden Unterlagen sollen bei der Realisierung des B-Planes XV-53a-2 zwischen 200 bis 260 neue WE entstehen. Im Nachfolgenden wird von der Einrichtung von 260 WE ausgegangen. Das Bauvorhaben liegt im Ortsteil Johannisthal (Schulplanungsregion 2).

Durch die Errichtung von 260 WE (Art Mehrfamilienhäusern) ist von einem Zuwachs von 520 Einwohnern (Haushaltsgröße: 2 Einwohner je WE) auszugehen. Bei einer Jahrgangsstärke von 1 Prozent entsteht durch das Bauvorhaben ein zusätzlicher Bedarf an **31 Grundschulplätzen (0,2 Züge)** und 21 Schulplätzen im Bereich der Oberschule (0,2 Züge).

260 WE x 2,0 EW je WE	= 520 Einwohner
Jahrgangsstärke: 1,0% GS	= 5 Schulkinder pro Jahrgang

6 Jahrgänge (1-6)	= 31 Schulkinder GS gesamt (0,2 Züge)
-------------------	---------------------------------------

Basis der Berechnung sind die Richt- und Orientierungswerte zur Bedarfsermittlung der Sozialen Infrastruktur- 12/2013.

Abwägung:

Der entstehende Bedarf an Grundschulplätzen ist bekannt und wurde in die Planung eingestellt. Er kann mittelfristig über das geplante Schulzentrum Grund- und Oberschule Eisenhutweg/Hermann-Dorner-Allee gedeckt werden. Bis zur Fertigstellung des neuen Schulzentrums kann der Bedarf gemäß Abstimmung mit dem bezirklichen Schulamt vom 14. Februar 2017 durch Neuordnung der Züge und Reduktion des Raumbedarfs temporär im Bestand gedeckt werden.

Das Kapitel III.4 wird um Ausführungen zu den Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur ergänzt.

- b) In der Schulplanungsregion Johannisthal befinden sich folgende öffentliche Schulen des Bezirks:

Grundschule: Schule am Ginkobaum, 09G05

Integrierte Sekundarschule: Hans-Grade-Schule, 09K06

Gymnasium: Gebrüder-Montgolfier-Gymnasium, 09Y10

Abwägung:

Kenntnisnahme.

- c) Das zu bebauende Areal ist dem Einschulungsbereich (ESB) der Schule am Ginkobaum (09G05) zugeordnet. Es liegt ca. 1 km vom Schulstandort entfernt.

Die Schule verfügt über eine Aufnahmekapazität von 3,2 Zügen. Im Schuljahr 2016/2017 ist die 09G05 mit 466 Schülerinnen und Schüler (3,2 Züge) voll ausgelastet.

Bei der Prognose der Schülerzahlen ist für die kommenden Schuljahre mit einem leichten Anstieg zu rechnen.

Bereits im laufenden Schuljahr sind alle vorhandenen Schulplätze durch Kinder belegt, die bereits jetzt im ESB der Schule am Ginkobaum wohnen. Kapazitäten für den Schülerzuwachs im Zusammenhang mit Bauvorhaben sind damit nicht vorhanden.

Dies führt spätestens im Schuljahr 18/19 zu einem ausgewiesenen Fehlen von 0,2 Zügen.

In der Nähe des Bauvorhabens XV -53a-2 wird derzeit eine Machbarkeitsstudie für das „Schulzentrum Adlershof“ durchgeführt. Der dort geplante Schulstandort (Grundschule und Integrierte Sekundarschule) könnte -langfristig betrachtet- als Entlastung für angrenzende Schulen herangezogen werden.

Zu beachten ist jedoch die Fertigstellung der Bauvorhaben. Das Wohnungsbauvorhaben XV 53a-2 wird aller Voraussicht vor dem Schulzentrum Adlershof realisiert. Dies hat zur Folge, dass der zusätzliche Schulplatzbedarf durch die Schule am Ginkobaum zu kompensieren ist. Deshalb ist es erforderlich, den Investor an der Entwicklung der sozialen Infrastruktur – hier Schaffung von Grundschulplätzen – zu beteiligen.

Geht man von Kosten in Höhe von 20.300 € pro Grundschulplatz aus, sind für die Schaffung von 31 Plätzen 633.360 € zu finanzieren. Ich bitte, den ungedeckten Grundschulplatzbedarf, der aus der Realisierung des B-Plans XV – 53a-2 resultiert, entsprechend zu berücksichtigen.

Abwägung:

Der entstehende Bedarf an Grundschulplätzen kann mittel- und langfristig über das geplante Schulzentrum Grund- und Oberschule Eisenhutweg/Hermann-Dorner-Allee gedeckt werden. Bis zur Fertigstellung des neuen Schulzentrums kann der Bedarf gemäß Abstimmung mit dem bezirklichen Schulamt übergangsweise im Bestand gedeckt werden. Dazu kann temporär von den geltenden Richtwerten abgewichen werden, so können durch eine Reduzierung des Raumanspruchs je Zug bzw. eine Neuordnung der Züge an den bestehenden Schulen (Schule am Ginkobaum, Melli-Beese-Schule) neue

Kapazitäten zur Unterbringung des ermittelten Bedarfs von 31 Grundschulplätzen sichergestellt werden. Zudem ist am Standort Melli-Beese-Schule durch Investitionsmaßnahmen eine Erweiterung vorgesehen. Durch die Nähe zu einem Flüchtlingsheim wurden in letzter Zeit vier Willkommensklassen geschaffen; mit dem erwarteten Rückgang der Bedarfe werden neue Kapazitäten frei.

Da der Geltungsbereich im städtebaulichen Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ liegt, ist die Herstellung der erforderlichen sozialen Infrastruktur als Teil der Entwicklungsmaßnahme durch das Land Berlin als Entwicklungsträger zu gewährleisten. Die Folgekosten für die erforderliche soziale Infrastruktur sind demnach Aufgabe des Landes Berlin und müssen nicht von den Bauherren anteilig getragen werden. Die Finanzierung ist Bestandteil des Ablöse-, bzw. Ausgleichsbetrags.

Das Kapitel III.4 der Begründung wird entsprechend ergänzt.

Berliner Feuerwehr

(Stellungnahme vom 13.12.2016)

Hinweis:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.

Abwägung:

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich ist im Rahmen der Realisierung der Planung durch den Bauherrn sicherzustellen.

Sie zählt nicht zu den Regelungsinhalten des Bebauungsplans.

Berliner Stadtreinigungsbetriebe- BSR -

(Stellungnahme vom 14.12.2016)

Hinweise:

a) *Für den Bereich Müllabfuhr: Behälterstandplätze und Transportwege*

(Neu geplante) Straßen und Wege müssen so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 26 t und einer max. Einzelachslast von 11,5 t dauernd benutzt werden können. Die erforderliche Mindestbreite beträgt 3,50 m. Zufahrtswege von über 15,0 m Länge erfordern einen Wendeplatz von mind. 25 m Durchmesser. Das Befahren von ausgewiesenen Straßen und Wegen erfolgt ausschließlich bei ausreichend befestigten Oberflächen. Kies-, Schotterwege sowie öffentliche und private Straßen, die sich noch im Bau befinden, erfüllen diese Anforderungen zumeist nicht.

Abwägung:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in das weitere Verfahren eingestellt.

Er betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans, sondern ist im Rahmen der Planumsetzung zu berücksichtigen.

Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Gewährleistung der genannten Anforderungen an die Entsorgungswege grundsätzlich möglich.

- b) Der Entwurf (textliche Festlegung 13) schließt bauliche Nebenanlagen entlang der Straße am Flugplatz und der Melli-Beese-Straße aus, Müllstandplätze müssen also an den privaten Erschließungsstraßen entstehen. Deren Entsorgung kann nur im Durchfahrtsverkehr für Entsorgungsfahrzeuge (mit Pollerlösung zur Verhinderung von allgemeinem Durchgangsverkehr) erfolgen, da ausreichend große Wendemöglichkeiten von 25,0 m Durchmesser für Entsorgungsfahrzeuge nicht vorgesehen sind. Insoweit sind 3 Zufahrten für Entsorgungsfahrzeuge (nördliche und südliche Straße am Flugplatz, Melli-Beese-Straße/nord-östlich WA 2) erforderlich, um eine regelmäßige Entsorgung des Standortes zu gewährleisten.

Abwägung:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in das weitere Verfahren eingestellt.

Die aktuelle Planung des Bauherrn sieht für jeden der Wohnhöfe einen eigenen Müllstandplatz vor. Ein Durchfahren des Quartiers durch Entsorgungsfahrzeuge ist somit Bestandteil der Planung. Lösungen zur Trennung, der Verkehre (etwa durch Poller) betreffen jedoch nicht in den Regelungsinhalt von Bebauungsplänen, sondern sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

Die darüber hinaus seitens der BSR vorgebrachten technischen Hinweise betreffen nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans, sondern sind im Rahmen der Planumsetzung zu berücksichtigen.

Berliner Wasserbetriebe - BWB -, Bereich Netz- und Anlagenbau

(Stellungnahme vom 13.12.2016)

Hinweise:

- a) In der Straße am Flugplatz befindet sich eine Abwasserdruckrohrleitung DN 900. Diese Leitung ist in Betrieb und muss erhalten bleiben.

Abwägung:

Die Straßenverkehrsfläche der Straße am Flugplatz liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-53a-2.

Im Zuge der bereits erfolgten Beräumung der Teilfläche 2 konnte sichergestellt werden, dass sich auf der Fläche keine öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden.

- b) Sollte eine vollständige Versickerung des Regenwassers nicht möglich sein, sind Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung der Regenwassereinleitung notwendig, weil die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Regenwasserkanäle nur im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Regenwassers zur Verfügung stehen. Sie sind, entgegen den Aussagen im Kapitel I.2.6 Technische Infrastruktur, bereits hoch ausgelastet. Wir bitten das zu korrigieren.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Das Kapitel I.2.6 - Technische Infrastruktur - wurde entsprechend korrigiert und ergänzt.

- c) Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Johannisthal. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Das Merkblatt zum Verhalten in Wasserschutzgebieten ist einzuhalten.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abteilung VIII D 1 muss unbedingt mit einbezogen werden.

Abwägung:

Das Kapitel I.2.8 der Begründung (Wasserschutz) enthält bereits einen diesbezüglichen Hinweis. Die Wasserschutzbehörde (SenStadtUm VIII D) ist in das Verfahren mit eingebunden.

Die darüber hinaus seitens der BSR vorgebrachten technischen Hinweise betreffen nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans, sondern sind im Rahmen der Planumsetzung zu berücksichtigen.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin - Brandenburg - GL -

(Stellungnahme vom 24.11.2016)

Hinweis:

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Die Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.

Zur Begründung verweisen wir auf unsere Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 12. Dezember 2014.

Abwägung:

Die mit Schreiben vom 12. Dezember 2014 mitgeteilten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bereits Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Kap. I.3.1).

NBB - Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg

(Stellungnahme vom 28.11.2016)

Hinweise:

- a) Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur

Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit.

Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Abwägung:

Aus den beigelegten Planunterlagen ist erkennbar, dass sich innerhalb des Geltungsbereichs - mit Ausnahme von unmittelbar an den Grundstücksrändern gelegenen Hausanschlüssen - keine Leitungen der durch die NBB vertretenen Unternehmen befinden. Somit resultiert diesbezüglich kein Abwägungserfordernis.

Die vorgebrachten technischen Hinweise betreffen nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans, sondern sind im Rahmen der Planumsetzung zu berücksichtigen.

- b) Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten.

Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.

Die vorgebrachten Hinweise betreffen nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans sondern sind im Rahmen des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Eine Übernahme in die Begründung zum Bebauungsplan ist demnach nicht erforderlich, das Kapitel I.2.6 - Technische Infrastruktur - der Begründung wurde jedoch klarstellend ergänzt.

Vattenfall Europe Business Services GmbH

(Stellungnahme vom 12.12.2016)

Hinweise:

- a) In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstation 12797 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.

Abwägung:

Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Anlagen - Niederspannungsleitung im Bereich der Walther-Huth-Straße sowie Netzstation an der Melli-Beese-Straße - sind bekannt und gesichert. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs keine übergeordneten Leitungen der Vattenfall GmbH befinden.

- b) Unsere Stellungnahme vom 18. Dezember 2014 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen sind weiterhin verbindlich.

Abwägung:

Die Hinweise aus der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind in die Planung einfließen und entsprechend berücksichtigt worden.

- c) Die beigelegte „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen“ sowie die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind genau zu beachten.

Abwägung:

Die vorgebrachten technischen Hinweise betreffen nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans und sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Im Ergebnis der Auswertung der Behördenbeteiligung wurde der Bebauungsplanentwurf XV-53a-2 in folgenden Punkten klarstellend geändert:

- Streichung der für das nordöstliche Baufeld festgesetzten geschlossenen Bauweise
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen zu den Baumpflanzungen um den Zusatz „standortgerecht“

Die Begründung zum Bebauungsplan XV-53a-2 wurde insbesondere zu den folgenden Themen redaktionell ergänzt bzw. angepasst:

- Auswirkungen der Planung von allgemeinen Wohngebieten auf die soziale Infrastruktur, insbesondere hinsichtlich der Deckung der entstehenden Defizite an Grundschulplätzen
- Ergänzung der Aussagen zur Verkehrserschließung der Teilfläche 2 und zu den Folgen der Planung für den Verkehr
- Erweiterung der städtebaulichen Begründung für das geplante fünfgeschossige Baufeld
- Aktualisierung der Aussagen zur Altlastensituation

Bezüglich der vorliegenden Fachgutachten bzw. konzeptionelle Planungen ergab sich in Folge der Behördenbeteiligung folgender Anpassungsbedarf:

- Überarbeitung der verkehrstechnischen Untersuchung gemäß Abstimmungsergebnissen mit der zuständigen Fachbehörde
- Durchführung einer gutachterlichen Erfassung der im Geltungsbereich vorhandenen geschützten Biotope (Trockenrasen)

Die darüber hinaus vorgebrachten Hinweise zu inhaltlichen Konkretisierungen sowie redaktionellen Änderungen und Ergänzungen wurden ebenfalls in das weitere Verfahren eingestellt.

Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung.

4. Weitere Planungsentwicklung nach Durchführung der Behördenbeteiligung

Parallel zur Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde die Planung weiter entwickelt und in Gesprächen mit den zuständigen Senats- und Bezirksfachabteilungen erneut konkretisiert.

In diesem Zuge wurde das Maß der Nutzung in der Teilfläche 2 auf Grundlage des konkretisierten städtebaulichen Konzepts an die aktuellen Rahmenbedingungen und Entwicklungsziele für diesen Bereich angepasst. Im Sinne einer dem bestehenden Druck auf den Wohnungsmarkt angemessenen und ökonomischen Bebauung der Fläche soll demnach die GFZ für das Wohngebiet WA 1 von vormals 1,0 auf 1,1 und für das Wohngebiet WA 2 von 0,7 auf 0,8 erhöht werden. Im gleichen Kontext wurden die viergeschossig zu bebauenden Bereiche nochmals deutlich reduziert. Im Zusammenhang mit dem geplanten fünfgeschossigen Baukörper im städtebaulichen Kontext zu der nahegelegenen 6-geschossigen Bebauung im Bereich Stubenrauchstraße / Straße am Flugplatz ist damit die Schaffung eines verdichteteren Innenbereichs mit dem erforderlichen Angebot an kleinteiligeren Wohnungen und Sonderwohnformen möglich, in Kombination mit einer zu den unmittelbar angrenzenden Einfamilienhausgebieten hin niedrigeren Bebauung. So kann eine insgesamt aufgelockerte Wohnbebauung unter der Prämisse der dringend erforderlichen Errichtung preisgünstigen Wohnungsbaus in ökonomischer Bauweise ermöglicht werden.

Darüber hinaus erfolgten einige redaktionelle Änderungen an der Begründung und den textlichen Festsetzungen ohne materielle Folgen (u.a. Ausschluss von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA 2, geringfügige Anpassung der äußeren Baufeldgrenzen, redaktionelle Anpassungen der textlichen Festsetzungen).

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - Offenlage -

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf XV-53a-2 erfolgte in der Zeit vom 22. Mai 2017 bis einschließlich 23. Juni 2017.

Während des Auslegungszeitraums lag der Bebauungsplanentwurf XV-53a-2 mit Begründung, Grundstücksverzeichnis, Schattenstudien und Verkehrsuntersuchung vom 4. Mai 2017 zu den Dienststunden Montag bis Donnerstag von 9.00 bis 17.00 Uhr und Freitag von 9.00 bis 16.00 Uhr bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Dienstgebäude Württembergische Straße 6, Erdgeschoss, Raum 001, 10707 Berlin öffentlich aus. Zusätzlich konnten die Pläne Montag bis Freitag von 9.00 bis 17.00 Uhr bei der Adlershof Projekt GmbH, Entwicklungsträger als Treuhänder des Landes Berlin, Foyer im 2. Obergeschoss, Rudower Chaussee 19, 12489 Berlin, eingesehen werden. Im Internet waren die Planunterlagen unter www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren/ einsehbar.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 19 vom 12. Mai 2017 auf Seite 2067 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurde auf den Verfahrensschritt durch Anzeige in der Tagespresse (Berliner Zeitung und Der Tagesspiegel) am 19. Mai 2017 hingewiesen.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit nahmen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vier Personen Einsicht in die Planunterlagen, weitere 13 taten dies beim Entwicklungsträger in Adlershof. Es wurden insgesamt 70 (in weiten Teilen vielfach identische) schriftliche Stellungnahmen abgegeben, darunter eine von einem Naturschutzverband (Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. - BLN -). Drei der Stellungnahmen wurden nach Ende des Beteiligungszeitraums abgegeben, wurden aber trotzdem in die Abwägung mit eingestellt.

Die Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger wurden thematisch und inhaltlich zusammengefasst, die wesentlichen Inhalte basieren dabei auf den Originaltexten. Die thematische Reihenfolge stellt keine Wertung dar. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden wie folgt ausgewertet:

1) Abwägungsdefizit / einseitige Ausrichtung auf Investoreninteressen

Es wurden Einwände gegen den Bebauungsplan XV 53a-2 erhoben, da dieser für unzureichend abgewogen gehalten wird. Der Bebauungsplan richtet sich zu einseitig am Investoreninteresse der HOWOGE aus.

Abwägung:

Der Einwendung wurde nicht gefolgt.

Mit der Planung werden keine partikularen Investoreninteressen der HOWOGE, sondern das öffentliche, gesamtstädtische Interesse verfolgt, die auf der Stadt lastende erhöhte Wohnungsnachfrage zu decken und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Da die den Wohnungsbau betreffende Teilfläche 2 des Bebauungsplans XV-53a-2 während des Aufstellungsverfahrens von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE erworben wurde, konnten die Planungen bereits frühzeitig miteinander abgestimmt werden. Diese frühzeitige Abstimmung ermöglicht ein qualitativ hochwertiges Bauen, aber auch die Festsetzung expliziter Detailregelungen im Sinne der Allgemeinheit sowie der angrenzenden Siedlungsflächen.

Ein Abwägungsdefizit im Sinne einzelner Investoreninteressen ist nicht erkennbar und wird im Rahmen der Stellungnahme auch nicht belegt.

2) Unzureichende Berücksichtigung der im Verfahren geäußerten AnwohnerInnen-Hinweise sowie der Belange der angrenzenden BewohnerInnen

a) Ende 2015 / Anfang 2016 wurden den Anwohnern die damaligen Entwürfe für die

Bebauung des Grundstückes vorgestellt. Es hieß, die Anwohner sollten/durften Einfluss auf die Planung nehmen und auch für einen der ausgelegten Entwürfe abstimmen; es wurde vorgestellt, diskutiert, Bedenken geäußert.

Es erscheint einem wie Hohn, dass nun, eineinhalb Jahre danach, die damals vorgestellten Pläne hin zu noch dichterem und höherer Bebauung, möglicherweise teilweise sogar gegen baurechtliche Regelungen, verändert worden sind.

b) Es wird bedauert, dass keiner der vorgestellten Entwürfe umgesetzt wurde. Die Veranstaltung im Rundling war ohne Wert und die Mitbürger fühlen sich nicht ernst genommen.

c) Bisher bestand der Eindruck, dass die Belange der benachbarten Einfamilienhausbesitzer wahrgenommen werden und mit beiderseitiger Kompromissbereitschaft eine vernünftige Lösung für die Bebauung gefunden wird. Leider ist das im vorliegenden Entwurf nicht der Fall. Die in der Diskussion erreichten Kompromisse, die letztlich zum Siegerentwurf der Baupiloten geführt haben, stimmen nicht mehr mit den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zur öffentlichen Auslegung überein.

Abwägung:

Die Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der daran angeknüpften Erörterungsveranstaltung für Betroffene und AnwohnerInnen sind nach sorgfältiger Abwägung in die Aufgabenstellung für die als Grundlage für die Bebauung der Teilfläche 2 durchgeführte städtebauliche Ideenwerkstatt

eingeflossen. Die in dem Workshopverfahren eingebrachten Anregungen sowie die erarbeiteten Bedürfnisse und Anforderungen wurden in die Weiterentwicklung der Entwürfe eingestellt.

Der Siegerentwurf der „Baupiloten“ wurde im Nachgang gemäß der auf der Abschlussveranstaltung vorgetragenen Juryanforderungen angepasst. Dies umfasste auch eine Lösung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs am Quartierseingang zur Entwicklung eines möglichst autoarmen Quartiers und zur Errichtung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen. Im Ergebnis der Modifizierung der Planung durch die „Baupiloten“ wurde südlich des geplanten Garagengebäudes ein fünfgeschossiger Riegel errichtet, der zum einen die Zahl der entfallenen Wohneinheiten aufnehmen soll und zum anderen der baulichen Fassung des Garagengebäudes dienen soll. Zeitgleich wird mit der Positionierung dieses Gebäudes die Eingangssituation betont. Der nunmehr vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde in dem Maße modifiziert, dass er die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung des vorliegenden, im Wesentlichen dem im Januar 2016 vorgestellten Siegerentwurf der „Baupiloten“ basierenden städtebaulichen Konzepts dient.

Teile der zahlreichen von den BürgerInnen in das Verfahren eingebrachten Anregungen und Vorschläge sind als Bestandteil in die vorliegende Planung eingeflossen. Jedoch waren bei der Abwägung aller einzustellenden Belange neben den Belangen der AnwohnerInnen auch andere Belange, wie z. B. der Allgemeinheit, der Nachhaltigkeit und der Wirtschaftlichkeit, einzustellen. Ihren Niederschlag fanden die der AnwohnerInnen-Einwände insbesondere in die Festsetzung der baulichen Höhe und Geschossigkeit im WA 2 und die Abstandsflächen zu den Geltungsbereichsgrenzen.

Die vorliegende Planung ist nicht baurechtswidrig, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XV-53a-2 wird geltendes Baurecht nicht gebrochen.

3) Mangelnde Berücksichtigung der Interessen der AnwohnerInnen Straße am Flugplatz gegenüber Melli-Beese-Straße

- a) In der bisherigen Bürgerbeteiligung wurde auf die Einsprüche der Anwohner in der Melli-Beese-Straße verstärkt Rücksicht genommen. Die Einsprüche der Anwohner der Straße am Flugplatz sind daher ebenfalls zu berücksichtigen.

Abwägung:

Die Belange aller AnwohnerInnen im Umfeld wurden gleichermaßen in die Abwägung eingestellt. Dies findet u.a. in den zu allen Außengrenzen der Teilfläche 2 deutlich erhöhten Abstandsflächen seinen Niederschlag, ebenso in der i.d.R. zu den Außengrenzen der Teilfläche 2 hin abgestaffelten Geschossigkeit der geplanten Bebauung. Eine Ungleichbehandlung im Sinne einer unverhältnismäßigen Berücksichtigung der Belange der AnwohnerInnen im Bereich der Melli-Beese-Straße im Verhältnis zu den Belangen der AnwohnerInnen an der Straße am Flugplatz ist nicht erkennbar. Die vorliegende Planung nimmt Bezug auf die vorhandene städtebauliche Situation und fügt sich in diese ein.

- b) Der Darstellung in der Begründung, dass das städtebauliche Konzept mit den Anwohnern abgestimmt wurde (S. 23), wird widersprochen.

1. In der Jury waren keine Vertreter der Anwohner.
2. Der Entwurf, der in der Abstimmung die wenigsten Stimmen aus der Bevölkerung erhielt, wurde von der Jury zum Siegerentwurf erklärt.
3. Der vorgelegte Bebauungsplan und die Begründung enthalten Elemente, die von der Bevölkerung als besonders negativ hervorgehoben wurden (z.B. 5-Geschosser, deutliche Erhöhung der Anzahl der geplanten Wohnungen)

Zudem wurden die Belange der Anwohner der Straße am Flugplatz nicht ausreichend berücksichtigt.

1. Keine Information über die Veranstaltung am 12.10.2015 und damit fehlende Möglichkeit, sich aktiv in das Verfahren einzubringen.

2. Die Information über die Veranstaltung an 19.11.2015 erging eher zufällig und nicht von den beteiligten Institutionen (STATTBAU / WISTA-MG / Senat).
3. Die Vorgaben an die Planungsbüros zeigten von Anfang an eine Parteinahme gegenüber den Anwohnern der Melli-Beese-Str. (z.B. Erschließung nur über die Straße am Flugplatz)
4. Die Begründung zum vorgelegten Bebauungsplan führt das Rücksichtnahmegebot gegenüber den Anwohnern der Melli-Beese-Straße an, ein Rücksichtnahmegebot gegenüber den Anwohnern der Straße am Flugplatz wird nicht erwähnt.

Der gesamte Bebauungsplan zeigt eine Verlagerung der künftigen Belastungen in Richtung der Straße am Flugplatz:

1. Die im Bebauungsplan XV-53a festgelegte Bauhöhe von 11 m in einem Streifen von 30 m (GE4) wird nur für den angrenzenden Bereich in der Melli-Beese-Str. beibehalten.
2. Im Bereich der Straße am Flugplatz wird mit der Errichtung von 4- und 5-geschossigen Gebäudeanteilen der jetzt festgelegte Streifen von 30 m mit einer maximalen Bauhöhe von 11 m erheblich verkürzt.
3. Die Vergrößerung der Baugrenze von 6 m auf 10 m erfolgt nur entlang der Melli-Beese-Str.
4. Errichtung eines 5-Geschossers in Richtung der Straße am Flugplatz, wohingegen der Siegerentwurf nur zwei punktförmige 5-Geschosser in der Mitte des Gebiets und eine kleinteilige Bebauung an der Straße am Flugplatz vorsah.
5. Erschließung erfolgt über die Straße am Flugplatz.
6. Eingriff in die 6 m Baugrenze entlang der Straße am Flugplatz durch die geplante Festsetzung der Zulässigkeit von hervortretenden Bauteilen.

Die angeführten Punkte verstoßen gegen das Gleichbehandlungsgebot (Artikel 3 I des Grundgesetzes). Der Ungleichbehandlung der Anwohner der Straße am Flugplatz und der Melli-Beese-Straße wird widersprochen.

- c) Für eine gerechte Abwägung der Interessen aller Anwohner, wird darauf hingewiesen, dass die Anwohner der Straße am Flugplatz Ihre Grundstücke und Häuser lange vor der Aufstellung des Bebauungsplans XV-53a gekauft und errichtet haben. Die aus den Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan XV-53a hervorgegangenen Festsetzungen müssen weiterhin anerkannt werden und sind nicht zur Verschiebung von Baulasten zu Gunsten der Melli-Beese-Straße zu opfern. Für die Grundstückskäufer an der Melli-Beese-Straße stand zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbs fest, welche Baugrenzen und Bauhöhen für das Nachbargrundstück (ehemals Berlin Chemie) festgesetzt waren. Dies wurde vermutlich auch im Kaufpreis berücksichtigt.

Abwägung:

Die vorgebrachten Äußerungen betreffen nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans, sondern das Verfahren der zur Konkretisierung der Planung durchgeführten städtebaulichen Ideenwerkstatt. Grundsätzlich sind die Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der daran angeknüpften Erörterungsveranstaltung für Betroffene und AnwohnerInnen in die Grundlagen und die Aufgabenstellung für die als Grundlage für die Bebauung der Teilfläche 2 durchgeführte städtebauliche Ideenwerkstatt eingeflossen. Die in dem Workshopverfahren eingebrachten Anregungen sowie die erarbeiteten Bedürfnisse und Anforderungen wurden in die Weiterentwicklung der Entwürfe eingestellt.

Der aus der städtebaulichen Ideenwerkstatt hervorgegangene Siegerentwurf der „Baupiloten“ wurde im Nachgang gemäß der auf der Abschlussveranstaltung vorgetragenen Anforderungen der Fachjury angepasst. Teile der zahlreichen von den BürgerInnen in das Verfahren eingebrachten Anregungen und Vorschläge sind als Bestandteil in die vorliegende Planung eingeflossen. Jedoch waren bei der Abwägung aller einzustellenden Belange neben den Belangen der AnwohnerInnen auch andere Belange, wie z. B. der Allgemeinheit, der

Nachhaltigkeit und der Wirtschaftlichkeit, einzustellen. Ihren Niederschlag fanden die der AnwohnerInnen-Einwände insbesondere in die Festsetzung der baulichen Höhe und Geschossigkeit im WA 2 und die Abstandsflächen zu den Geltungsbereichsgrenzen.

Die Belange aller AnwohnerInnen im Umfeld wurden gleichermaßen in die Abwägung eingestellt. Dies findet u.a. in den zu allen Außengrenzen der Teilfläche 2 deutlich erhöhten Abstandsflächen seinen Niederschlag, ebenso in der i.d.R. zu den Außengrenzen der Teilfläche 2 hin abgestaffelten Geschossigkeit der geplanten Bebauung. Eine Ungleichbehandlung im Sinne einer unverhältnismäßigen Berücksichtigung der Belange der AnwohnerInnen im Bereich der Melli-Beese-Straße im Verhältnis zu den Belangen der AnwohnerInnen an der Straße am Flugplatz ist nicht erkennbar. Die vorliegende Planung nimmt Bezug auf die vorhandene städtebauliche Situation und fügt sich in diese ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen zu den Außengrenzen der Teilfläche 2 vollständig innerhalb der bisher geltenden Baugrenzen, vielmehr springen sie zum großen Teil deutlich hinter diese zurück. Dabei wird der bisher festgesetzte Streifen mit einer maximalen Höhe von 11 m weitestgehend eingehalten. Ausnahmen bilden hier lediglich drei der Straße am Flugplatz zugewandte, größtmäßig untergeordnete Bereiche: eine Teilfläche des festgesetzten fünfgeschossigen Bereichs und zwei kleine viergeschossige Teilbereiche nördlich und südlich der Fläche B. Jedoch liegen diese Flächen deutlich zurückgesetzt von der Straße am Flugplatz (der 5-geschossige Bereich im Abstand von 14,5 m anstatt bisher 6 m und die betreffenden IV-geschossigen Bereiche 13,5 m und 21 m), so dass die aus der Höhe von 14 m bzw. 16 m keine negativen Auswirkungen im Bereich der Straße am Flugplatz erwachsen.

Insgesamt wurde die Fläche des IV-geschossig zu bebauenden Bereichs im Zuge des Verfahrens von ca. 11.660 m² (Stand frühzeitige Beteiligung) auf nunmehr ca. 3.000 m² reduziert.

Der Abstand zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen aller angrenzenden Wohngrundstücke ist grundsätzlich mit 10 m, in einer Ausnahme

im Bereich der Melli-Beese-Straße mit 7,7 m festgesetzt. Der Abstand zur Straße ist dagegen entlang der Straße am Flugplatz abweichend vom Umfeld mit 6 m, im nördlichen Bereich sogar mit 14,5 m festgesetzt, wohingegen er aufgrund der bestehenden Bebauungsstruktur entlang der Melli-Beese-Straße nur 3 m beträgt.

Die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen der geplanten allgemeinen Wohngebiete liegen deutlich über dem bauordnungsrechtlich erforderlichen Maß von 0,4 H. Entlang der Straße am Flugplatz liegen diese zwischen 1,3 H und 2 H (Baufeld Quartiersgarage), die Abstandsfläche des 5-Geschossers beträgt 1,4 H und somit mehr als den dreifachen Wert des geforderten Maßes.

Der Bebauungsplan schließt eine Erschließung der Teilfläche 2 über die Melli-Beese-Straße nicht aus. Vielmehr sieht das Vorhaben der HOWOGE als einzige Kfz-Anbindung die Straße am Flugplatz vor. Die Erschließung über die Straße am Flugplatz resultiert aus der Anbindung und Größe der beiden Wohngebiete WA 1 und WA 2. Aufgrund der unmittelbaren Anbindung der Straße am Flugplatz an das übergeordnete Straßennetz verfügt sie gegenüber der Melli-Beese-Straße über die deutlich bessere Ausgangslage zur Erschließung des Vorhabens. Die Errichtung einer Quartiersgarage ist zur Bündelung des ruhenden Verkehrs im Sinne der Verkehrsreduzierung an der geplanten Stelle sowohl für das geplante Wohnquartier als auch für die AnwohnerInnen am effektivsten.

Das Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen ist für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt ist. Es basiert auf § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, wonach u. a. ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann.

d) Der vorliegende Bebauungsplanentwurf stellt für die Anwohner der Straße am Flugplatz eine deutliche Verschlechterung und Einschränkung der bisherigen Lebensqualität dar.

Es kann keinen Zweifel daran geben, dass der Bebauungsplan XV-53a-2 den Charakter des bestehenden Wohngebiets sehr stark verändern wird.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

Insgesamt bleibt das geplante Nutzungsmaß auf der Teilfläche 2 deutlich hinter dem bisher geltenden Nutzungsmaß zurück, dies betrifft vor allem das der Straße am Flugplatz zugewandte WA 1. Mit der festgesetzten Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet) und dem festgesetzten Maß der Nutzung wurde dem bestehenden Siedlungscharakter entsprochen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse im Bereich der Straße am Flugplatz durch die vorliegende Planung ist nicht erkennbar.

4) Mängel in der Verfahrensanzeige

In den Veröffentlichungen im Amtsblatt und den Tageszeitungen wurde die Straße am Flugplatz Nr. 6 genannt, um die vom Bebauungsplan betroffene Fläche abzugrenzen. Das Grundstück Straße am Flugplatz 6 ist aber seit vielen Jahren durch keine Haus- oder Grundstücksnummerierung versehen. So war anhand der Veröffentlichung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung (2014) eine unmittelbare Betroffenheit nicht für alle Anwohner erkennbar und damit die Interessenwahrnehmung zu diesem Zeitpunkt nicht möglich.

Abwägung:

Der Einwendung wurde nicht gefolgt.

Aus der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB muss sich für den Interessierten eindeutig ergeben, welches Gebiet Gegenstand der Planung ist. Dies kann durch eine eindeutige und geläufige geographische Bezeichnung oder durch das Abdrucken einer Karte geschehen. Die Anzeige zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wies eine eindeutige kartografische Darstellung auf. Auch ist die Hausnummer Straße am Flugplatz 6 in gängigen Flurkarten aufgeführt. Das lange aktive Nachbargrundstück „Johannisthal Synchron weist die Nummer 6a auf.

5) Kriterien des §13a-Verfahrens / Darstellungen des FNP Berlin

Die an das beschleunigte Verfahren gestellten Anforderungen werden nicht erfüllt. Gemäß Begründung ist das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne anwendbar, die eine Größe von weniger als 20.000 m² Grundfläche festsetzen (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB), wobei Bebauungspläne in engem räumlichen, sachlichen und zeitlichem Zusammenhang mitzurechnen sind. Mit der Flächennutzungsplanänderung wurde die gesamte Fläche zwischen Melli-Beese-Straße, Straße am Flugplatz, Segelfliegerdamm und Walther-Huth-Straße zum Mischgebiet M2 umgewidmet. Hier willkürlich nur ein Teilstück herauszugreifen, verstößt gegen die oben genannte Begründung. Auch gibt es weitere Bebauungspläne und Bauausführungen in unmittelbarer Nähe: beidseitig der Straße am Flugplatz am Kreisverkehr zum Eisenhutweg sowie die beiden in der Verkehrsuntersuchung mitbetrachteten Bebauungsplanverfahren XV-55a-1-2 und XV-68b-1.

Es wird ein neues Bebauungsplanverfahren für die gesamte Fläche zwischen Melli-Beese-Straße, Straße am Flugplatz, Segelfliegerdamm und Walther-Huth-Straße anregt, bei der z.B. auch eine Erschließung über die Walther-Huth-Straße geplant werden könnte. Ein isoliertes Verfahren XV-53a-2 ist unverständlich, da die oft genannte Dringlichkeit zur Schaffung preiswerten Wohnraums nicht an den Grundstücksgrenzen des vom Land Berlin erworbenen Grundstücks (ehemals Berlin Chemie) endet. Hier sind das Land Berlin und die Senatsverwaltung gefordert, vorausschauend eine echte Bebauungsplanung für die gesamte Fläche bereitzustellen.

Abwägung:

Es liegt weder ein räumlicher (Aufweisen gemeinsamer Grenzen), sachlicher (Abhängigkeit der Planungsziele) noch zeitlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen vor. Zum Bebauungsplan XV-55a-1-2 besteht insbesondere kein räumlicher Zusammenhang, da die Plangebiete durch mehrere Straßen bzw. den Landschaftspark Johannisthal getrennt sind. Zum Bebauungsplan XV-68b-1 besteht weder ein räumlicher noch ein sachlicher Zusammenhang (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zum Baugesetzbuch, 124. EL Februar 2017, Rn. 42-46).

Der geplante Schulstandort am Eisenhutweg wird für den gesamten Einzugsbereich, nicht ausschließlich für die neu geplanten Wohngebiete, errichtet. Der gesamtstädtische Bedarf an Wohnungen bildet keinen zwingenden sachlichen Zusammenhang, solange die Pläne nicht in Abhängigkeit zueinander stehen. Das aufgeführte Projekt „VivaCity Adlershof“ an der Kreuzung Straße am Flugplatz/Eisenhutweg wird im Rahmen des am 25.1.2012 festgesetzten Bebauungsplans XV-58ba realisiert.

Für die geforderte vollständige Überplanung der im FNP Berlin dargestellten gemischten Baufläche mit einem zusammenhängenden Bebauungsplan besteht keine formale Grundlage. Die Flächendarstellungen innerhalb des FNP sind grundsätzlich unabhängig von der Festlegung der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen, diese müssen nicht den die Nutzungsart bestimmenden Abgrenzungen des FNP folgen. Mit der geplanten gewerblichen Nutzung großer Teilbereiche der nördlich anschließenden Fläche (ehemals „Johannisthal Synchron“) wird dem Sachverhalt Genüge geleistet, dass eine flächeninterne Gliederung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt.

6) Änderung der Planungsziele

Bei Erwerb der betreffenden Einfamilienhausgrundstücke im Jahr 2005 war gemäß Senatsbeschluss vom 18.05.2004 zum Bebauungsplan XV-53a kein Geschosswohnungsbau in der direkten Nachbarschaft zu erwarten. Demnach sollten „[...] die bereits 1995 geplanten Wohngebiete in ihrer Bebaubarkeit auf die Nachfrage nach individuellen Einfamilienhausgrundstücken ausgerichtet und um ehemalige Gewerbeflächen erweitert [werden].“ So ist davon auszugehen, dass die aufgeführten Kompromisse ein starkes Entgegenkommen der Nachbarschaft verlangen und dass von einer offensichtlichen Wertminderung der betreffenden Grundstücke ausgegangen werden muss.

Abwägung:

Die erneute Änderung der Planungsziele für den angesprochenen Bereich basiert auf der erneuten Änderung der stadtentwicklungspolitischen Rahmenbedingungen. Die ursprünglichen Planungen der 1990er Jahre zur Errichtung von Geschosswohnungsbau wurden im Jahr 2004 aufgrund mangelnder Nachfrage zu Gunsten einer Einfamilienhausbebauung sowie der Gewerbebestandssicherung geändert. Zu diesem Zeitpunkt waren grundlegende gesellschaftliche und wirtschaftliche Veränderungen gegenüber der planerischen Ausgangslage zu Beginn der 1990er Jahre eingetreten, die stadtentwicklungspolitischen Rahmenbedingungen im Land Berlin hatten sich diametral verändert, so dass u.a. die Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau bis auf innerstädtische Lagen zum Erliegen gekommen war. In Folge dessen wurden die Wohngebiete insbesondere entlang des Landschaftsparks für eine kleinteilige Wohnbebauung von vormals weniger als 1 ha auf mehr als 12 ha ausgeweitet, die Nutzungsmaße für die Wohnbauflächen deutlich reduziert. Die übrigen Bauflächen wurden bestandssichernd als Gewerbegebiete festgesetzt, unter Berücksichtigung einer heranrückenden Wohnbebauung. So auch die Teilfläche 2 des nunmehr vorliegenden Bebauungsplanentwurfs XV-53a-2, dessen Ziel die Umwandlung von Gewerbegebietsflächen u.a. in Wohnbauflächen (Teilfläche 2) ist. Da die weitergehende Entwicklung der bis in die 1990er Jahre gewerblich genutzten Fläche zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans XV-53a noch unklar war, erfolgte hier eine bestandssichernde Festsetzung als Gewerbegebiet. Das seit längerem brachliegende ehemalige Areal der „Berlin Chemie“ soll gemäß den aufgrund der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung im Berliner Stadtgebiet und dem damit verbundenen erhöhten Wohnbauflächenbedarf veränderten Entwicklungsziele des Landes Berlin nun wieder als Wohnbaufläche für den Geschosswohnungsbau gesichert werden.

Es ist richtig, dass 2004 in der Umgebung kein Geschosswohnungsbau vorgesehen war. Dafür war jedoch die Errichtung von gewerblich genutzten Bauten mit einer Höhe von 11 m bzw. 15 m möglich. Durch die Umwidmung der planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebietsflächen in allgemeine Wohngebiete in Verbindung mit einer weitestgehenden Reduzierung der zulässigen Nutzungsmaße ist keinesfalls von einer Wertminderung der angrenzenden Wohngrundstücke auszugehen.

7) Zustimmung zur geplanten Art der Nutzung

- a) Grundsätzlich wird die geplante Umwidmung der Teilfläche 2 von einem Gewerbegebiet in eine Wohnbaufläche und ein auf der ehemaligen Berlin-Chemie-Brache vorgesehenes Wohngebiet befürwortet.
- b) Begrüßt werden die textliche Festsetzung Nr. 1 zur Unzulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet sowie die Festsetzung einer offenen Bauweise im WA 1.

Abwägung:

Kenntnisnahme.

Vermutlich bezieht sich die Zustimmung der festgesetzten offenen Bauweise WA 2 und das WA 1 wurde versehentlich genannt. In letzterem wird jedoch durch die festgesetzten Baufenster auch eine aufgelockerte Bebauung vorgegeben.

8) Anzahl der geplanten Wohnungen

- a) Es ist unklar, welche Anzahl von Wohnungen tatsächlich gebaut wird (StEP Wohnen 2025, Anlage 240 WE, Bebauungs-Planentwurf Pkt. 3.4. 250 WE und Stellflächenschlüssel 0,5 bei 150 Stellplätzen = 300 WE).

Abwägung:

Der Bebauungsplan XV-53a-2 als Angebotsbebauungsplan zur Schaffung von Planungsrecht kann einer tatsächlichen Bebauung der Fläche in Umsetzung der Planung nicht vorgreifen, sondern nur die Möglichkeiten der Bebauung (Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen etc.) planungsrechtlich festsetzen. In den Berechnungen zum Bebauungsplan wird die Anzahl der Wohnungen wird überschlägig von der Bruttogeschossfläche (BGF) abgeleitet, üblicherweise mit einem Schlüssel von 1 Wohneinheit (WE) = 100 m². Demnach wurde (unter Abzug des geplanten Garagengebäudes) so eine Anzahl von rd. 250 umsetzbaren Wohneinheiten ermittelt und in das

Bebauungsplanverfahren eingestellt. Durch Diversifizierung der Wohnungsgrößen kann die tatsächliche Zahl davon abweichen.

- b) Der Errichtung von mehr als 250 Wohnungen wird widersprochen. Von den ursprünglich zu errichtenden weniger als 200 Wohnungen wie im Stadtentwicklungsplan dargestellt (Quelle StEP Wohnen 2025), wurde die Anzahl der Wohnungen Schritt für Schritt erhöht. Auf der Veranstaltung am 19.11.2015 wurden die Planungsbüros beauftragt, 250 bis 300 Wohnungen zu planen.

Zurzeit wird von der Errichtung von 288 Wohnungen + 15 Sonderwohnformen ausgegangen. Das ist bereits eine Erhöhung um 50 % zum Stadtentwicklungsplan. Erst aus dieser unverhältnismäßigen Erhöhung der Wohnungsanzahl ergeben sich die Probleme mit den jetzt nicht eingehaltenen Baugrenzen und Bauhöhen.

Abwägung:

Der StEP stellt keine bindenden Vorgaben dar und hat lediglich eine orientierende Funktion. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird nicht die tatsächlich geplante Anzahl von Wohnungen, sondern die durch die Festsetzungen überschläglich mögliche Anzahl an Wohnungen zu Grunde gelegt. Diese wird von der Geschossfläche (GF) abgeleitet, üblicherweise mit einem Schlüssel von 1 Wohneinheit (WE) = 100 m². Demnach wurde (unter Abzug des geplanten Garagengebäudes) eine Anzahl von rund 250 Wohneinheiten für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ermittelt. Durch eine Konkretisierung der Planung und eine Diversifizierung der Wohnungsgrößen kann die tatsächliche Zahl im Zuge der Planumsetzung jedoch davon abweichen.

Die geplanten Nutzungsmaße, aus denen die überschläglich ermittelte Anzahl möglicher Wohneinheiten resultiert, entsprechen dem Umfeld und liegen unterhalb der bisher zulässigen Nutzungsmaße auf der Fläche. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete werden dabei eingehalten bzw. unterschritten. Bei Ausschöpfen der nach § 17 BauNVO

zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße für allgemeine Wohngebiete wäre auch eine noch höhere Anzahl an Wohnungen möglich.

Es ist nicht ersichtlich, inwiefern sich die vorne gemachten Ausführungen auf den StEP Wohnen, auf die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a oder auf die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XV-53a-2 (Stand: frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung) beziehen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass im vorliegenden Bebauungsplanentwurf XV-53a-2 weder Bauhöhen noch Baugrenzen festgesetzt werden, die eine Unterschreitung der notwendigen Abstandsflächen ermöglichen. Die bisher gemäß Bebauungsplan XV-53a im Bereich der Teilfläche 2 geltenden Baugrenzen und Bauhöhen werden mit der vorliegenden Planung eingehalten. Einzige Ausnahme bildet der als fünfgeschossig festgesetzte Bereich im Nordwesten der Fläche, in dem die bisher geltende Höhenfestsetzung des Bebauungsplans XV-53a von maximal 15 m (im kleineren, westlichen Teil des Bereichs 11 m) überschritten wird. Hierbei handelt es sich jedoch um eine innenliegende Fläche von untergeordnetem Umfang. Zudem werden die bisher geltenden Höhenfestsetzungen im umliegenden Bereich ansonsten weitgehend unterschritten.

s. auch Abwägung zu: Fünfgeschossige Bebauung im WA 1, 16a)

9) Art der Nutzung: zulässige Gewerbebetriebe im WA 1

Im Bebauungsplan ist festzusetzen, dass entlang der Straße am Flugplatz und im Quartier kein verkehrsintensives Kleingewerbe (z.B. DHL-Packstation) zulässig ist. Kleingewerbe, das erfahrungsgemäß viel Autoverkehr nach sich zieht, führt zu einer weiteren Verschlechterung der Verkehrs- und Parkplatzsituation.

Abwägung:

Der Forderung wurde nicht gefolgt.

Gemäß § 4 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Im vorliegenden Fall können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Die somit zulässige Nutzungsmischung soll zusätzliche Wege vermeiden und Belastungen, etwa durch zusätzliche Verkehre reduzieren. Dabei sind die Nicht-Wohnnutzungen flächenmäßig deutlich untergeordnet. Der geforderte Ausschluss bestimmter nicht störender Gewerbebetriebe entlang der Straße am Flugplatz wird als nicht erforderlich angesehen; eine derartige Einschränkung von Nutzungen wäre im vorliegenden Fall unverhältnismäßig und formal nicht zu begründen.

10) Ortsbildbeeinträchtigung durch geplantes Maß der Nutzung

- a) Die geplanten Häuser zur Melli-Beese-Straße sind zu kompakt. Sie fügen sich nicht in das Straßenbild ein und wirken wie ein Störfaktor. Townhouses oder Doppelhäuser würden sich hier besser eignen.
- b) Die bestehende Nachbarschaft sowie die bauliche und gestalterische Einpassung der geplanten Bebauung in den Ortsbildzusammenhang wurden unzureichend berücksichtigt.

Die Planung wird als zu massiv und verdichtet betrachtet. Sie fügt sich nicht ein in die bestehende offene Einfamilienhausbebauung ein. Der Bereich südlich von Stubenrauch- und Walter-Huth-Straße ist fast ausschließlich durch eine Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise mit durchgrünten Strukturen gekennzeichnet. Die geplante verdichtete Wohnbebauung fügt sich nicht in. Dies zeigen anschaulich die Schattenstudien.

Abwägung:

Dem vorgebrachten Einwand wurde nicht gefolgt.

Das Einfügungsgebot gilt nach § 34 BauGB zur Bewertung von Bauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich, d. h. innerhalb von Bereichen, für die kein Bebauungsplan vorliegt. Im vorliegenden Fall besteht über den Bebauungsplan XV-53a geltendes Planungsrecht, das mittels des Bebauungsplans XV-53a-2 in Teilen geändert werden soll.

Gemäß Kommentierung zu § 1 BauGB entspricht die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds einem traditionellen städtebaulichen Belang, der - beschränkt auf eine „Negativ-Funktion“ (Schutz vor Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes; die Bauleitplanung kann das Orts- und Landschaftsbild auch „positiv“ gestalten) – in den §§ 34 und 35 BauGB als Zulässigkeitsmerkmal seine Entsprechung findet. Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes bedeuten nicht nur gestalterische Belange; die Begriffe bezeichnen vor allem auch eine funktionale Zuordnung von Ortschaft und Landschaft. Unter Ortsbild ist die bauliche Ansicht eines Ortes oder Ortsteils bei einer Betrachtung sowohl von innen als auch von außen (unter Einschließung der Fernwirkung des Ortsumrisses) zu verstehen. Die Berücksichtigung des Ortsbildes i. S. von § 1 Abs. 6 in der Bauleitplanung ist nicht auf besondere objektiv gegebene Wertigkeiten beschränkt, wie dies nach § 34 Abs. 1 BauGB als Zulässigkeitsvoraussetzung der Fall ist. In der Bauleitplanung werden auch weiterreichende Gesichtspunkte berücksichtigt, wie z. B. stadtbildgestalterische Zielsetzungen. (...) Die Begriffe „Orts- und Landschaftsbild“ haben selbständige bodenrechtliche Bedeutung, d.h. sie können unabhängig von bauordnungs- und naturschutzrechtlichen Regelungen von der Gemeinde als abwägungsbeachtlich geltend gemacht werden. (vgl. Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zum Baugesetzbuch, 124. EL Februar 2017, Rn. 137).

Mit der Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens wird eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Beachtung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung i. S. des § 1 Abs. 5 BauGB gewährleistet. Die Ziele des Bebauungsplans XV-53a-2 sind nicht privatnütziger Natur, sie dienen wesentlich dem Wohl der Allgemeinheit.

Grundsätzlich fügt sich die geplante Wohnbebauung nach Art und Maß der Nutzung in den bestehenden Ortsbildzusammenhang ein. Sowohl die bestehende Bebauungsstruktur in der unmittelbaren Nachbarschaft als auch das

Ortsbild wurden in die vorliegende Planung mit eingestellt. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits dargelegt, liegt der Geltungsbereich innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebiets, das durch eine heterogene Stadtstruktur mit gemischten Nutzungen geprägt ist. Die südwestlich des Geltungsbereichs gelegenen historisch gewachsenen Einfamiliengebiete wurden erst im Zuge der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ durch Einfamilienhausgebiete südlich und östlich des Geltungsbereichs ergänzt. So kam es insgesamt zu einer deutlichen Nachverdichtung der Einfamilienhausbebauung im Umfeld des Geltungsbereichs. Die unmittelbar umliegende Bebauungsstruktur der Teilfläche 2 besteht zwar vorrangig aus Einfamilien- und Doppelhäuser, daneben prägen aber auch Reihen- und Mehrfamilienhäuser das Bild. Bei der Bewertung des Ortsbilds ist nicht nur die unmittelbar anschließende Bebauung einzubeziehen. Stattdessen ist ein größerer maßstabgebender Bereich zu wählen, in dem u.a. auch die o.g. Bebauungen liegen. So ist die Teilfläche 2 des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs nicht allseitig von einer aufgelockerten, von Einfamilienhäusern geprägten Bebauung umschlossenen. Die nördlich und nordwestlich gelegenen Flächen sind durch eine gemischte Bebauung aus Wohnen (weitgehend Geschosswohnungsbau) und Gewerbe charakterisiert. Mit der geplanten Entwicklung mit Gewerbe- und Wohnnutzungen ähnlicher Kubatur wird ein siedlungstypologischer Anschluss an die durch Geschosswohnungsbau geprägten Gebiete entlang und nördlich des Segelfliegerdamms entstehen.

Die geäußerten Bedenken können somit nicht geteilt werden. Der Bebauungsplan macht keine Angaben zur Bauform und schließt die Errichtung etwa von Doppelhäusern nicht aus.

- c) Fraglich ist, warum inmitten eines gewachsenen Einfamilienhausgebiets Geschosswohnungsbau in dieser Dimension gebaut werden muss, wenn die Errichtung von Wohnungen im Gesamtbereich Adlershof zu sehen ist. Eine Bebauung auf dem „freien Feld“ in Adlershof wäre wesentlich einfacher machbar und würde den Bau von wesentlich mehr Wohnraum ermöglichen.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

Den Zielen der Raumplanung folgend ist die Innenentwicklung, u.a. durch Nachverdichtung bestehender Quartiere, dem Neubau auf dem „freien Feld“ vorzuziehen. Im Gesamtbereich der Entwicklungsmaßnahme werden jedoch auch noch weitere Flächen für den Bau von Wohnungen vorgesehen. Teilweise sind die Planungen schon konkretisiert (Hermann-Dorner-Allee/Karl-Ziegler-Straße), in anderen Bereichen werden die Bebauungsplanentwürfe erst vorbereitet. Gerade durch die Betrachtung des Gesamtbereichs Adlershof wird deutlich, dass es bei dem Geltungsbereich um eine der wenigen Potenzialflächen für den Wohnungsbau handelt. Dies wird u.a. durch den StEP Wohnen bestätigt. Bei anderen unbebauten Flächen im Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ handelt es sich zumeist um Gewerbeflächen, die aufgrund ihres gewerblichen Umfeldes nicht als Wohnbauflächen umgewidmet werden können.

- d) Die Begründung der geplanten Bebauung mit dem vorhandenen 3-geschossigen Baukörper der Johannisthal Synchron inmitten von Grünflächen oder der Randbebauung von DDR-Plattenbauten am Segelfliegerdamm, welche durch die Feuerwehrezufahrt mind. 20,0 m von den angrenzenden Einfamilienhausgrundstücken entfernt stehen, ist nicht überzeugend.

Abwägung:

Bei der Bewertung des Ortsbilds genügt es nicht, die unmittelbare Umgebung einzubeziehen. Stattdessen ist ein größerer maßstabgebender Bereich zu wählen, zu dem auch die vorne genannte Bebauung zählt. So ist die Teilfläche 2 des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs nicht allseitig von einer aufgelockerten, von Einfamilienhäusern geprägten Bebauung umschlossen. Die nördlich und nordwestlich gelegenen Flächen sind durch eine gemischte Bebauung aus Wohnen (weitgehend Geschosswohnungsbau) und Gewerbe charakterisiert. Mit der geplanten Entwicklung mit Gewerbe- und Wohnnutzungen ähnlicher Kubatur wird ein siedlungstypologischer Anschluss an die durch Geschosswohnungsbau geprägten Gebiete entlang und nördlich des Segelfliegerdamms entstehen.

Eine Sichtbeziehung lässt sich sowohl aus dem Straßenraum als auch von der Position des möglichen 5-Geschossers herstellen.

11) Maß der Nutzung und zulässige Baustruktur im WA 2

- a) Nicht akzeptabel sind die Planungen im Anschluss an die Melli-Beese-Straße. Das Grundstück (zwischen den Grundstücken Nr. 62 und 72) ist entsprechend den vorbereiteten Grundstückszufahrten für vier Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften vorgesehen gewesen. Stattdessen ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans zwei Wohnriegel, die sich nach Art und Maß der Nutzung nicht in den Einfamilienhauscharakter der Straße einfügen und wie Fremdkörper wirken. Dies wird für baurechtswidrig gehalten, wogegen vermutlich erfolgreich geklagt werden könnte. Im Rahmen der Ideenwerkstatt und der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wurde explizit zum Ausdruck gebracht, dass diese Fläche die sensibelste von allen ist, weil sie in eine Einfamilienhaus-Straße direkt hineinsticht, und hier in besonderem Maße Rücksicht genommen wird. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf berücksichtigt dies jedoch nicht ausreichend.

Abwägung:

Der Einwendung wurde nicht gefolgt.

Die vorliegende Planung ist nicht baurechtswidrig, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XV-53a-2 wird geltendes Baurecht nicht gebrochen. Gemäß geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan XV-53a) ist auf der genannten Fläche an der Melli-Beese-Straße ein Nutzungsmaß von GRZ 0,4 und GFZ 0,6 einzuhalten, bei maximal zwei Vollgeschossen. Die Bauweise und eine Oberkante baulicher Anlagen sind nicht festgesetzt, d.h. die festgesetzte GFZ kann hier faktisch durch Staffel- und Dachgeschosse erhöht werden. Mit dem Bebauungsplanentwurf XV-53a-2 bleibt die festgesetzte GRZ von 0,4 unverändert, die GFZ wird auf 0,8 erhöht. Zudem wird die offene Bauweise festgesetzt und die Oberkante der Gebäude auf maximal 8 m festgelegt. Mittels Baugrenzen werden die Abstände zur vorderen und hinteren Grundstücksgrenze auf 3 m, zu den seitlich angrenzenden Grundstücksgrenzen auf 10 m festgesetzt, wohingegen nach bisher geltendem B-Plan XV-53a die vordere Baugrenze zur Melli-Beese-Straße ebenfalls bei 3 m liegt, die Fläche darüber hinaus aber in voller Tiefe

bebaubar ist. Insbesondere die festgesetzten seitlichen Abstände und die Oberkantenfestsetzung dienen der Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange. Als Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die festgesetzte Bauhöhe unterschreitet die Nachbarschaftsbebauung zum Teil. Auch finden sich im weiteren Umfeld Gebäude ähnlichen Ausmaßes (z. B. Reihenhäuser nördliche Melli-Beese-Straße und Straße am Flugplatz, Einzelhaus Wolfgang-Harlan-Straße).

b) *KLEINTEILIGERE BEBAUUNG IN WA2*

Die geplanten zwei Wohnriegel im WA 2 und ihr Standort dicht an der Straße werden in der Melli-Beese-Straße mit ihrer offenen EFH-Bauweise Fremdkörper darstellen. Sie fügen sich nicht ein. Ein unschönes Beispiel findet sich aktuell im südlichen Teil der Straße am Flugplatz. Das wird in der Melli-Beese-Straße abgelehnt. Das Erscheinungsbild der Siedlung wird in baurechtswidriger Weise verschandelt. Eine drückende Wirkung auf die angrenzenden Einfamilienhäuser entsteht.

Gefordert werden Regelungen, damit im WA 2 statt zweier Riegel mindestens drei Wohngebäude (bei ordentlichem Gebäudeabstand) errichtet werden müssen, um wenigstens ansatzweise eine Annäherung an die bestehende Gebäudekubatur zu erreichen. Unter keinen Umständen darf aber die Vorgabe von maximal 2 Vollgeschossen und einer Maximalhöhe von 8 Metern für diesen Bereich aufgegeben werden (textliche Festsetzung Nr. 10). Der Wunsch des Investors, mit typischer Riegelbauweise vor allem kostengünstig zu bauen, muss an dieser - städtebaulich äußerst sensiblen - Stelle hinter dem Erhalt des Ortsbildzusammenhangs zurücktreten.

Abwägung:

Der Einwendung wurde nicht gefolgt. Es liegt weder eine bauplanungs- noch eine bauordnungsrechtliche Regelwidrigkeit vor.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird das bisher für den Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 2 geltende Planungsrecht weitestgehend übernommen, bezüglich der GFZ erhöht, aber bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen und zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen auch deutlich eingeschränkt. Mittels der geplanten Festsetzungen wird eine kleinteilige Bebauung des WA 2 nicht ausgeschlossen, vielmehr sind die getroffenen Festsetzungen deutlich restriktiver als die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a.

Ein Vergleich mit der im Bereich Eisenhutweg/ Straße am Flugplatz entstehenden Bebauung ist im vorliegenden Fall aufgrund der deutlich restriktiveren Festsetzungen, insbesondere der deutlich eingegrenzten Baufelder und der erhöhten Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen zu den angrenzenden Grundstücken, nicht zielführend.

Die Streichung der festgesetzten Maximalhöhe zweigeschossiger Gebäude von 8 m ist nicht vorgesehen. Vielmehr wurde diese Höhe festgesetzt, um im WA2 die Errichtung von dem Umfeld entsprechenden Dachformen zu ermöglichen. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 18). Es wird zudem in diesem Kontext darauf hingewiesen, dass die umliegenden Einfamilienhäuser diese Höhe z.T. überschreiten, da eine entsprechende Oberkantenfestsetzung im geltenden Baubauungsplan XV-53a fehlt.

Eine Bewertung des bestehenden Siedlungsgefüges als „städtebaulich äußerst sensibel“ ist nicht nachvollziehbar und an dieser Stelle unbegründet. Der Bewertung des Wohngebiets als sensibler Nutzung sowie der überwiegend aus Einfamilienhäusern bestehenden Siedlungsstruktur wurde mit der festgesetzten Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet) und dem festgesetzten Maß der Nutzung hinreichend entsprochen.

Gemäß Urteil des Verwaltungsgerichts Koblenz (Beschluss vom 12.10.2007 - 7 L 1610/07.KO -) ist das Ortsbild nicht bereits dann beeinträchtigt, wenn sich ein Bauwerk negativ auf seine unmittelbare und nähere Umgebung auswirkt. Auch eine darüber hinausgehende Beeinträchtigung ist nur beachtlich, wenn das vorhandene Ortsbild schützenswert ist. Die verfassungsrechtlich

Internetversion S. 212

geschützte Baufreiheit des Eigentümers zu Gunsten eines Ortsbilds darf zudem nur dann eingeschränkt werden, wenn das betreffende Ortsbild aufgrund seines herausragenden Charakters eine gewisse Wertigkeit für die Allgemeinheit aufweist. Dieser Sachverhalt liegt hier nicht vor.

Hinweis: Das geplante Bauvorhaben der HOWOGE als Bauherrin ist nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplanentwurf XV-53a-2.

c) *GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) IM WA 2*

Einwendung dagegen, dass die bisher für das WA 2 rechtskräftig festgesetzte GFZ von 0,6 aufgehoben und durch eine GFZ von 0,8 ersetzt wird. Im Entwurf zur Anwohnerinformation aus dem Winter 2016/2017 war noch eine GFZ von 0,7 vorgesehen. Nicht akzeptabel ist außerdem, dass nach der textlichen Festsetzung Nr. 7 sogar eine Überschreitung der Geschossflächenzahl um 10 vom Hundert zulässig sein soll. Der Beibehaltung des baulichen und gestalterischen Charakters der Melli-Beese-Straße ist mehr Gewicht einzuräumen als den Investoreninteressen, denen im WA 1 bereits hinreichend und umfänglich entsprochen wird. Die GFZ-Erhöhung kann nicht mit höheren Anforderungen an die Außendämmung gerechtfertigt werden.

Gefordert wird die Festsetzung einer GFZ von 0,6 für das WA 2 und die Beschränkung der textlichen Festsetzung Nr. 7 auf das WA 1, um dem städtebaulichen Charakter der Melli-Beese-Straße zu entsprechen.

Abwägung:

Der Einwendung wurde nicht gefolgt.

Die für das allgemeine Wohngebiet WA 2 festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) liegt zwar mit 0,8 höher als die bisher festgesetzte GFZ von 0,6, weiterhin jedoch deutlich unterhalb der Obergrenzen gemäß §17 BauNVO. Zudem sind aufgrund der festgesetzten großen Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken und der niedrigen Geschossigkeit bzw. Höhe

baulicher Anlagen keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke durch die erhöhte GFZ zu erwarten.

Die geplante textliche Festsetzung Nr. 7 dient vorrangig der Vermeidung der Errichtung von Staffelgeschossen, deren Grundfläche gemäß Bauordnungsrecht nicht auf die GFZ anzurechnen wäre. Gemäß Satz 2 kann eine Überschreitung der festgesetzten GFZ nur ausnahmsweise zugelassen werden und liegt in der Entscheidungsbefugnis der Baugenehmigungsbehörde. Diese Formulierung dient - vorrangig in den Gewerbegebieten - der Flexibilität im Zuge der Planumsetzung. Auch bei zulässiger Überschreitung der festgesetzten GFZ gemäß Satz 2 würden die Obergrenzen des §17 BauNVO eingehalten werden. Auch wäre im Falle einer möglichen Überschreitung den, den Nachbarschaftsschutz gewährleistenden, Regelungen des § 6 BauO Bln weiterhin zu folgen.

Da das in der Teilfläche 2 geplante Bauvorhaben mittlerweile hinreichend konkretisiert und mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf XV-53a-2 abgestimmt ist, ist jedoch nicht mit einer Überschreitung der GFZ im allgemeinen Wohngebiet zu rechnen. Sowohl das Maß der Nutzung als auch die städtebauliche Figur sind zentrale Bestandteile des zwischen dem Bauherren und dem Land Berlin geschlossenen Kaufvertrags und können nicht nachträglich geändert werden.

Aufgrund der bereits erfolgten Realisierung der Kita-Erweiterung gilt gleiches im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche. Für eine Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 7 wird keine Notwendigkeit gesehen.

Möglicherweise bestehende „Investoreninteressen“ wurden dem vorliegenden Regelbepbauungsplan nicht zu Grunde gelegt, so ist der Einwand der einseitigen Berücksichtigung ebensolcher auch nicht nachvollziehbar. Vielmehr konnten die Planungen der HOWOGE, als landeseigener, rechnenschaftspflichtiger Wohnungsbaugesellschaft des Landes Berlin, aufgrund des bereits während des Verfahrens erfolgten Erwerbs der betreffenden Fläche (Teilfläche 2) inhaltlich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XV-53a-2 abgestimmt werden. Diese frühzeitige

Abstimmung ermöglicht einen qualitativ hochwertigen Städtebau, aber auch die Festsetzung expliziter Detailregelungen im Sinne der Allgemeinheit sowie der angrenzenden Siedlungsflächen.

Mit der vorliegenden Planung werden keine partikularen Investoreninteressen der HOWOGE, sondern das öffentliche, gesamtstädtische Interesse verfolgt, die auf der Stadt lastende erhöhte Wohnungsnachfrage zu decken und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

12) Maß der Nutzung im WA 1

Die geplante Bebauung im WA 1 wird als zu verdichtet angesehen.

Gefordert wird, die GFZ von 1,1 wieder auf die 1,0 (Stand Anwohnerinformation Ende letzten Jahres) zurückzuführen.

Abwägung:

Der Forderung wurde nicht gefolgt.

Die für das allgemeine Wohngebiet WA 1 festgesetzte GFZ liegt mit 1,1 noch unter den Obergrenzen des §17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Zudem unterschreiten die im WA 1 festgesetzten Nutzungsmaße (GRZ 0,4 / GFZ 1,1) die bisher geltenden Nutzungsmaße (GRZ 0,6 / GFZ 1,6) deutlich.

Darüber hinaus ist aufgrund der gewählten großen Abstände der festgesetzten Baugrenzen zu den angrenzenden Grundstücken und der zur umliegenden Einfamilienhausbebauung hin niedrigeren Geschossigkeiten von zwei und drei Geschossen durch die im Zuge des Verfahrens (mit Konkretisierung der Planung von 1,0 auf 1,1) im Vergleich zum Entwurfsstand Ende 2016 leicht angehobene GFZ keine wesentliche Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke zu erwarten.

13) Garagengeschosse (textliche Festsetzung Nr. 8)

Die textliche Festsetzung Nr. 8 ist ersatzlos zu streichen.

Der bestehende Bebauungsplan XV-53a lässt eine maximale Bauhöhe von 15 m im Innenbereich (im XV-53a GE3) und von 11,0 m innerhalb eines 30,0 m breiten Randstreifens (im XV-53a GE4) zu. Im neuen Bebauungsplanentwurf wird für jedes Baufeld abschnittsweise die Anzahl der Vollgeschosse festgelegt. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 wäre es möglich, ein oder mehrere Garagengeschosse zusätzlich mit einem Baukörper mit mehreren Vollgeschossen zu überbauen.

Abwägung:

Der Forderung wurde nicht gefolgt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a sind nicht bindend für den Bebauungsplanentwurf XV-53a-2. Die Regelungen des Bebauungsplans XV-53a wurden jedoch der vorliegenden Planung zu Grunde gelegt und entsprechend modifiziert. So hat der Plangeber entschieden, die mittels des Bebauungsplans XV-53a festgesetzte Zonierung innerhalb der Teilfläche 2 von 11 m OK in einem 30 m breiten Randstreifen und 15,0 m OK im Innenbereich zugunsten einer kleinteiligeren Baufeldausweisung aufzugeben. Somit konnte die GFZ insgesamt deutlich reduziert und eine aufgelockerte Bebauung ermöglicht werden.

Die Feststellung, dass das innerhalb der Fläche a-b-c-d-a mehrere Garagengeschosse zu den zulässigen Vollgeschossen möglich sind, ist grundsätzlich richtig, allerdings gelten dabei immer auch die textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 11, d.h. die festgesetzte OK über Gehweg von 11,0 m ist hier immer einzuhalten.

14) Oberkanten baulicher Anlagen (textliche Festsetzung Nr. 10)

Das gesamte Wohnquartier ist viel zu hoch und wirkt störend inmitten eines reinen Einfamilienhausgebiets. Eine Änderung der Gebäudehöhen wird gefordert.

Der Festsetzung von baulichen Anlagen mit fünf Vollgeschossen (V) in einer Höhe von 16 m wird widersprochen. Die im Bebauungsplan XV-53a festgesetzte maximale Bauhöhe von 15,0 m ist nicht zu überschreiten (ausgenommen Ausnahmen wie technische Anlagen, Solar, usw.).

Der geltende Bebauungsplan XV-53a lässt eine maximale Bauhöhe von 15,0 m im Blockinnenbereich (im XV-53a GE3) und nur 11,0 m innerhalb eines 30,0 m breiten Randstreifens (im XV-53a GE4) zu. Diese festgesetzten Bauhöhen sollen jetzt erheblich überschritten werden. Dies wird abgelehnt. Die im Bebauungsplan XV-53a festgelegten Bauhöhen von 11,0 m (GE4) und 15,0 m (GE3) sind auch für die unmittelbar an die Straße am Flugplatz angrenzenden Baufelder unverändert zu übernehmen, so wie es für alle an die Melli-Beese-Straße grenzenden Baufelder berücksichtigt wurde.

Anderenfalls würde eine mangelhafte Abwägung der Interessen der Anwohner der Straße am Flugplatz gegenüber den Interessen der Anwohner der Melli-Beese-Straße vorliegen. Die höhere Bebauung verbunden mit der gleichzeitigen Nichtbeachtung der Baugrenzen zur Straße am Flugplatz führt durch eine höhere Verschattung und eine höhere Lärmbelastung zu einer nicht hinnehmbaren Verschlechterung des Wohnumfelds für die Anwohner.

Die städtebauliche Bezugnahme auf die 6-geschossige Bebauung im Bereich Stubenrauchstraße / Straße am Flugplatz wird als ungerechtfertigt betrachtet. Ein Baukörper dieser Dimension - vergleichbar mit der Konrad-Zuse-Straße 12- 16 - zerstört das Siedlungsbild des derzeitigen Wohngebiets komplett und hat negative Auswirkungen auf die Anwohner entlang der Straße am Flugplatz. In Höhe des Punktes a der Fläche a-b-c-d-a besteht keine Sichtbeziehung zum 6-geschossigen Gebäude im Bereich Stubenrauchstraße / Straße am Flugplatz. Somit ist auch kein städtebaulicher Bezug erkennbar.

Dem Argument der dringend erforderlichen Errichtung preisgünstigen Wohnraums kann an dieser Stelle nicht gefolgt werden, wenn gleichzeitig zwischen der Melli-Beese-Straße 62 und 72 nur eine II-geschossige Bauweise (8,0 m Höhe) mit 10,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze zugelassen und damit die Anzahl der zu errichtenden Wohneinheiten verringert wird. Gleiches gilt für die Veränderung der Baugrenzen entlang der Grundstücke an der Melli-Beese-Straße von 6,0 m auf 10,0 m.

Im Sinne des Rücksichtnahmegebots zu den angrenzenden Einfamilienhäusern ist auf die Errichtung von fünf Vollgeschossen (V) mit einer Höhe von 16,0 m im gesamten Plangebiet zu verzichten.

Abwägung:

Der Einwendung wurde nicht gefolgt (*Abwägung s.o., Garagengeschosse, 13*)).

Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen zu den Außengrenzen der Teilfläche 2 vollständig innerhalb der bisher geltenden Baugrenzen und springen e Großteils deutlich hinter diese zurück, so auch im festgesetzten fünfgeschossigen Bereich. Dabei wird die für die bisher festgesetzte maximal Höhe von 11,0 m weitestgehend eingehalten. Ausnahmen bilden hier lediglich drei der Straße am Flugplatz zugewandte, größtmäßig untergeordnete Bereiche: eine Teilfläche des festgesetzten fünfgeschossigen Bereichs und zwei kleine viergeschossige Teilbereiche nördlich und südlich der Fläche B. Jedoch liegen diese Flächen deutlich zurückgesetzt von der Straße am Flugplatz (der 5-geschossige Bereich im Abstand von 14,5 m anstatt bisher 6,0 m und die betreffenden IV-geschossigen Bereiche 13,5 m und 21 m), so dass die aus der Höhe von 14,0 m bzw. 16,0 m keine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse der angrenzenden Wohngrundstücke zu erwarten ist.

Die Belange aller AnwohnerInnen im Umfeld wurden gleichermaßen in die Abwägung eingestellt. Dies findet u.a. in den zu allen Außengrenzen der Teilfläche 2 deutlich erhöhten Abstandsflächen seinen Niederschlag, ebenso in der i.d.R. zu den Außengrenzen der Teilfläche 2 hin abgestaffelten Geschossigkeit der geplanten Bebauung. Eine unverhältnismäßige Berücksichtigung der Belange der AnwohnerInnen im Bereich der Melli-Beese-Straße im Verhältnis zu den Belangen der AnwohnerInnen an der Straße am Flugplatz ist nicht erkennbar. Die vorliegende Planung nimmt Bezug auf die vorhandene städtebauliche Situation und fügt sich in diese ein. Der Abstand zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen der angrenzenden Wohngrundstücke ist mit 10,0 m, in einer Ausnahme im Bereich der Melli-Beese-Straße mit 7,7 m festgesetzt. Der Abstand zur Straße ist dagegen entlang der Straße am Flugplatz mit 6,0 m, im nördlichen Bereich sogar mit 14,5 m festgesetzt, wohingegen er aufgrund der bestehenden Bebauungsstruktur entlang der Melli-Beese-Straße nur 3,0 m beträgt.

Der nachbarliche Belang ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung wird mittels der bauordnungsrechtlich bestimmten Abstandsflächen (§ 6 BauO Bln) gewährleistet. Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen der geplanten allgemeinen Wohngebiete liegen deutlich über dem bauordnungsrechtlich erforderlichen Maß von 0,4 H. Entlang der Straße am Flugplatz liegen diese zwischen 1,3 H und 2 H (Baufeld Quartiersgarage), die Abstandsfläche des V-Geschossers beträgt 1,4 H und somit mehr als den

dreifachen Wert des geforderten Maßes. (vgl. *Abwägung zu Gebäudehöhen entlang der Straße am Flugplatz*)

Bei der Bewertung des Ortsbilds genügt es nicht, nur die unmittelbare Umgebung einzubeziehen. Stattdessen ist ein größerer maßstabgebender Bereich zu wählen, zu dem die v. g. Bebauung zählt. So ist die Teilfläche 2 des Bebauungsplanentwurfs XV-53a-2 nicht allseitig von einer aufgelockerten, von Einfamilienhäusern geprägten Bebauung umschlossenen. Die nördlich und nordwestlich gelegenen Flächen sind durch eine gemischte Bebauung aus Wohnen (weitgehend Geschosswohnungsbau) und Gewerbe charakterisiert. Mit der geplanten Entwicklung mit Gewerbe- und Wohnnutzungen ähnlicher Kubatur wird ein siedlungstypologischer Anschluss an die durch Geschosswohnungsbau geprägten Gebiete entlang und nördlich des Segelfliegerdamms entstehen. Die Sichtbeziehung lässt sich sowohl aus dem Straßenraum als auch von der Position des möglichen 5-Geschossers herstellen.

15) Gebäudehöhen, Geschossigkeiten

Die Gebäudehöhe ist zu den angrenzenden Straßen, Straße am Flugplatz und Melli-Beese-Straße auf max. 3 Vollgeschosse, Gebäude im Innenbereich des Bebauungsplanes auf max. 4 Vollgeschosse, zu begrenzen. Der Siedlungscharakter des vorhandenen Wohngebiets ist zu erhalten.

Abwägung:

Der Einwendung wurde nicht gefolgt.

Mit Ausnahme des geplanten 5-geschossigen Bereichs im Nordwesten der Teilfläche 2 entsteht auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XV-53a-2 eine im Innenbereich viergeschossige, zu den angrenzenden Wohngebieten hin auf maximal drei bzw. zwei Vollgeschosse abgestaffelte Bebauung. Von der Ausweisung des vorgesehenen 5-geschossigen Baufelds wird nicht abgesehen, da dies aufgrund der Rahmenbedingungen zur Umsetzung der Planungsziele erforderlich ist. Der vorhandene Siedlungscharakter wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. (s. auch *Abwägung zu Ortsbildzusammenhang*)

16) Fünfgeschossige Bebauung im WA 1

- a) Die Erhöhung des Anteils der 5-geschossigen Bebauung sollte zugunsten der 2-Geschossigkeit zu allen angrenzenden Einfamilienhausgrundstücken erfolgen. Dies ist nur im Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 2 erfolgt. Es wird angeregt, in einem Bereich von weiteren 5,0-10,0 m nach der Abstandsfläche die Bebauung mit 2 Vollgeschossen festzulegen und die Möglichkeit der Staffelgeschosse für diesen Bereich zuzulassen. Damit würde der Bauklotzcharakter in der Ansicht verschwinden und die aus der Bebauung resultierende Verschattung reduziert werden. In der Bilanz ginge kaum Wohnraum verloren.

Die Häuser entlang der Straße am Flugplatz sollen in ihrer Höhe an die bestehenden Häuser angepasst werden. Sie sollten - wie im ursprünglichen Entwurf vorgesehen - maximal 11,0 m hoch werden, und auch keine Dachterrassen erhalten.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen zu den Außengrenzen der Teilfläche 2 vollständig innerhalb der bisher geltenden Baugrenzen, vielmehr springen sie in weiten Teilen deutlich hinter diese zurück, so auch im festgesetzten fünfgeschossigen Bereich. Dabei wird der bisher festgesetzte Streifen mit einer maximalen Höhe von 11,0 m weitestgehend eingehalten. Ausnahmen bilden hier lediglich drei der Straße am Flugplatz zugewandte, größtmäßig untergeordnete Bereiche: eine Teilfläche des festgesetzten fünfgeschossigen Bereichs und zwei kleine viergeschossige Teilbereiche nördlich und südlich der Fläche B. Jedoch liegen diese Flächen deutlich zurückgesetzt von der Straße am Flugplatz (der 5-geschossige Bereich im Abstand von 14,5 m anstatt bisher 6 m und die betreffenden 4-geschossigen Bereiche 13,5 m und 21 m), so dass die aus der Höhe von 14,0 m bzw. 16,0 m keine zusätzliche Verschattung der angrenzenden Wohngrundstücke zu erwarten ist.

Der nachbarliche Belang ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung wird mittels der bauordnungsrechtlich bestimmten Abstandsflächen (§ 6 BauO Bln) gewährleistet. Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen der geplanten allgemeinen Wohngebiete liegen deutlich über dem bauordnungsrechtlich erforderlichen Maß von 0,4H. So liegen diese bei der vorliegenden Wohngebietsplanung zwischen 0,54 und 1,3, bei dem Fünfgeschosser bei 0,9. Unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln, wonach Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu deren Mitte liegen dürfen, erhöhen sich die tatsächlichen Abstandsflächen der Neubebauung entlang der Straße am Flugplatz auf 1,27 im Süden bis 2,0 im Norden. Die Abstandsfläche des zulässigen Fünfgeschossers beträgt 1,4 H und somit mehr als den dreifachen Wert des geforderten Maßes. Ergo werden die Auswirkungen der Bebauung gegenüber der bisher möglichen gewerblichen Bebauung nicht verstärkt, an vielen Stellen sogar vermindert.

Eine dreigeschossige Bebauung mit Flachdach entspricht in seiner Höhe einer möglichen Einfamilienhausbebauung mit zwei Geschossen und Dachgeschoss, die Geschossigkeiten werden in den Innenbereich hinein auf vier Geschosse gestaffelt und die Fassaden durch Balkone und Austritte aufgelockert. Der befürchtete „Bauklotzcharakter“ wird daher nicht entstehen.

Mit der geforderten generellen Reduzierung der Geschossigkeit in den Randbereichen auf zwei Vollgeschosse wäre das vorrangige Planungsziel der Schaffung von Wohnraum zur Beseitigung der Wohnungsnot als Belang der Allgemeinheit gegenüber einzelner Belange der Anwohner deutlich zurückgestellt. Die Argumentation, dass damit kein Wohnraum verloren gehen würde (bei Beibehaltung der festgesetzten GRZ), ist nicht begründet und nicht nachvollziehbar.

- b) Der Hinweis des Bezirksamts Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Bezirksstadtrat hat im Punkt 8 k (S. 92) auf die mangelhafte Abwägung zur V-Geschossigkeit wird unterstützt. Der Abwägung zu diesem Punkt kann nicht gefolgt werden.

Die Festsetzung eines 16,0 m hohen und 56,8 m langen fünfgeschossigen Wohnblocks im Randbereich zur Straße am Flugplatz entspricht nicht der angestrebten aufgelockerten Bebauung.

Diese Planung verstößt:

1. gegen die festgesetzten Bauhöhen von 11,0 m im Randbereich (GE4) und von 15,0 m im Innenbereich (GE3)
2. gegen das Entwurfsziel hohe Gebäude nach innen und flachere Gebäude zum Rand
3. gegen die behutsame Integration des neuen Wohngebiets in die aus Einfamilienhäusern bestehende unmittelbare Umgebung.

Dies kann nicht mit dem bestehenden Bedarf an Wohnraum oder der Verlagerung des ruhenden Verkehrs in eine Quartiersgarage begründet werden.

Abwägung:

Der Einwendung wurde nicht gefolgt.

Die Abwägung wurde in der Begründung überarbeitet und mit dem Bezirksamt Treptow-Köpenick abgestimmt. Die Bebauung wird sowohl städtebaulich und ökonomisch als sinnvoll nachgewiesen. Die Abstandsfläche des 5-Geschossers beträgt 1,4 H und somit mehr als den dreifachen Wert des gemäß BauO Bln erforderlichen Maßes.

In der Betrachtung der geplanten Bebauung ist der festgesetzte fünfgeschossige Bereich nicht herausgelöst zu bewerten. Mittels der Festsetzungen zum Maß der Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der gestaffelten Höhenfestsetzungen wird eine insgesamt aufgelockerte Bebauung ermöglicht. Dabei handelt es sich bei den überbaubaren Grundstücksflächen um Baufeldausweisungen, nicht um Baukörperausweisungen, d.h. es wird nicht zwingend ein Baukörper in den v. g. Maßen errichtet, lediglich unter Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen nach § 6 BauO Berlin ermöglicht. Der Bebauungsplanentwurf XV-53a-2 als Angebotsbebauungsplan zur Schaffung von Planungsrecht kann einer tatsächlichen Bebauung der Fläche in Umsetzung der Planung nicht vorgreifen, sondern nur den planungsrechtlichen Rahmen dafür bestimmen. Das geplante Bauvorhaben der HOWOGE als Bauherrin ist nicht Gegenstand

der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplanentwurf XV-53a-2. Die vorne genannten Verstöße der Planung sind unbegründet und nicht nachvollziehbar.

Zu 1.: *siehe Abwägung zu Garagengeschossen*

Zu 2.: Die Planung sieht nahezu vollständig eine zu den angrenzenden Wohngebäuden hin abgestaffelte Bebauung vor. Ausnahme bildet lediglich der festgesetzte 5-geschossige Bereich im Nordwesten der Teilfläche 2, der jedoch mit 14,5 m deutlich zurückspringt und lediglich mit der Stirnseite zu den auf der anderen Seite der Straße am Flugplatz gelegenen Wohngrundstücken ausgerichtet ist. Es lassen hieraus keine benachteiligenden Effekte für die benachbarten Grundstücke ableiten.

Zu 3.: Der Geltungsbereich liegt innerhalb einer eher heterogenen Stadtstruktur mit gemischten Nutzungen. Die südwestlich des Geltungsbereichs gelegenen historisch gewachsenen Einfamilienhausgebiete wurde erst im Zuge der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ durch Einfamilienhausgebiete südlich und östlich des Geltungsbereichs ergänzt. So kam es insgesamt zu einer deutlichen Nachverdichtung der Einfamilienhausbebauung im Umfeld des Geltungsbereichs. Die nördlich und nordwestlich gelegenen Flächen sind durch eine gemischte Bebauung aus Wohnen (weitgehend Geschosswohnungsbau) und Gewerbe charakterisiert.

Die östlich, südlich und westlich an die Teilfläche 2 anschließende Bebauungsstruktur der besteht zwar vorrangig aus Einfamilien- und Doppelhäuser, daneben prägen aber auch Reihen- und Mehrfamilienhäuser das Bild. Mit der geplanten Entwicklung der nördlich anschließenden Flächen durch Wohn- und Gewerbenutzungen und einem ähnlichem Nutzungsmaß wird ein siedlungstypologischer Anschluss an die, überwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägten Bereich entlang und nördlich des Segelfliergedamm geschaffen.

- c) Ein fünfgeschossiges Gebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft wertet die Grundstücke massiv ab. Zudem entspricht es nicht den örtlichen

Gegebenheiten und verändert zu stark den Charakter der Wohngegend. Das mehrgeschossige Gebäude an der Ecke Straße am Flugplatz/ Segelfliegerdamm als Maßstab heranzuziehen, ist nicht angemessen. Die im aktuellen Bebauungsplan gegebene Begründung leuchtet nicht ein; eine "reduzierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen" kann auch durch Verzicht auf Wohneinheiten erreicht werden. So bliebe auch der Charakter eines geschlossenen, homogenen Gebäudekomplexes, der sich durch seinen offenen Charakter in die Umgebungsbebauung einfügt, gewahrt. Zugunsten wirtschaftlicher Interessen (möglichst vieler Wohneinheiten und hoher Mieteinnahmen) wird der ruhige Charakter einer gewachsenen Wohngegend zerstört. Insbesondere die Errichtung des fünfgeschossigen Wohngebäudes am Rand der neuen Siedlung ist den AnwohnerInnen nicht zumutbar, da damit in unmittelbarster Nachbarschaft die Besiedlungsdichte plötzlich massiv ansteigt.

Abwägung:

Der Einwendung wurde nicht gefolgt.

Mit der Planung werden keine privatwirtschaftlichen, sondern vielmehr das öffentliche, gesamtstädtische Interesse verfolgt, die auf der Stadt lastende erhöhte Wohnungsnachfrage zu decken und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Demnach widerspricht auch die angesprochene Reduzierung von Wohneinheiten den definierten gesamtstädtischen Zielen des Landes Berlin.

Mit der Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens wird eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Beachtung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung i. S. des § 1 Abs. 5 BauGB gewährleistet. Die Ziele des Bebauungsplans XV-53a-2 sind nicht privatnütziger Natur, sie dienen wesentlich dem Wohl der Allgemeinheit.

Zur Bewertung des Ortsbildscharakters genügt es nicht, die unmittelbare Umgebung einzubeziehen. Stattdessen ist ein größerer maßstabgebender Bereich zu wählen, zu dem auch die vorne genannte Bebauung zählt. So ist die Teilfläche 2 des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs nicht allseitig von einer aufgelockerten, von Einfamilienhäusern geprägten Bebauung

umschlossenen. Mit der geplanten Entwicklung des nördlich anschließenden Bereichs mit Gewerbe- und Wohnnutzungen ähnlicher Kubatur wird ein siedlungstypologischer Anschluss an die durch Geschosswohnungsbau geprägten Gebiete entlang und nördlich des Segelfliegerdamms entstehen.

Von einer Wertminderung der angrenzenden Wohngrundstücke aufgrund der Änderung von Gewerbegebietsflächen in allgemeine Wohngebiete mit reduziertem Nutzungsmaß ist nicht auszugehen. Eine Unzumutbarkeit der geplanten Bebauung für die AnwohnerInnen wird sowohl aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung als auch aufgrund des festgesetzten Maßes der Nutzung nicht gesehen.

- d) Die gemäß Stadtentwicklungsplanung ausgewiesenen bis zu 250 Wohnungen können auf der Teilfläche 2 auch bei Verzicht auf eine 5-geschossige Bebauung preiswert, in hochwertigem Wohnumfeld und in Verbindung mit einer offenen Bauweise errichtet werden. Die Forderung nach preiswertem Wohnraum kann nicht als „Totschlag“-Argument dafür verwendet werden, das vorhandene Wohnumfeld zu entwerten und die langfristigen Planungen in FNP und Stadtentwicklungsplan zu verwerfen.

Bei der Veranstaltung Dialog | Offene Entwurfswerkstatt zur Bürgerbeteiligung am 19.11.2015 wurden die Vorgaben aus der Aufgabenstellung so dargelegt: 2- bis 4-geschossige Gebäude verbunden mit einer niedrigeren Bebauung auf den äußeren Wohnbauflächen und einer höheren Bebauung in den innenliegenden Bereichen. Eine 5-geschossige Bebauung war in der Aufgabenstellung nicht vorgesehen. Keiner der am 19. November 2015 vorgestellten Architektenentwürfe enthielt einen 5-geschossigen Baukörper. Zum Ende der Veranstaltung forderte die von der HOWOGE bestimmte Jury dazu auf, höher zu bauen. Erst nach dieser Aufforderung wurden die Architektenentwürfe in der nächsten Runde mit der fünfgeschossigen Bebauung vorgelegt. Von den überarbeiteten Entwürfen bestimmte die HOWOGE-Jury den Entwurf mit der geringsten Zustimmung in der Bürgerbeteiligung zum Sieger. Obwohl die Auswertung der Bürgerbeteiligung als häufigste die fünfgeschossigen Bebauung nennt (bei den Baufröschen) und bei den Baupiloten „vor allem die (hohe) Anzahl der Wohneinheiten und die Geschossigkeit“ kritisiert werden, wird der Siegerentwurf weiter mit 5-

geschossiger Bebauung und mit einer höheren Wohnungsanzahl vorangetrieben als genannt.

Die HOWOGE machte schon vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans XV-53a-2 eine Ausschreibung, gemäß derer die im Bebauungsplan noch nicht festgesetzten Bauflächen schon beplant werden sollen und veröffentlichte am 2. Januar 2017 das Ergebnis der Ausschreibung. Das führt zur Annahme, dass die HOWOGE in jedem Fall den Bebauungsplan bekommt, den sie haben will. Es wird ein Interessenkonflikt zwischen dem Land Berlin, der landeseigenen HOWOGE und der planenden Senatsverwaltung gesehen. Es ist unklar, wer den Bebauungsplan aufstellt: der Senat und das Bezirksamt nach öffentlicher Beteiligung und formal vorgesehener Interessenabwägung oder die HOWOGE mit der von ihr eingesetzten Jury und dem Ziel, möglichst viele Wohnungen zu errichten.

Die Abwägung zur fünfgeschossigen Bebauung ist nicht überzeugend. Es wird gefordert, im Plangebiet eine maximal viergeschossige Bebauung zuzulassen.

- e) Der Siegerentwurf des öffentlichen Gutachterverfahrens sah eine reine drei- bzw. viergeschossige Bebauung vor. Auch auf Nachfrage im Rahmen der Anwohner-Veranstaltungen wurde eine Dreigeschossigkeit zur Straße hin versichert.

Abwägung:

Der StEP stellt keinen bindenden Vorgaben und ist orientierend. Die Anzahl der Wohnungen wird dabei überschlägig von der Bruttogeschossfläche (BGF) abgeleitet, üblicherweise mit einem Schlüssel von 1 Wohneinheit (WE) = 100 m². Demnach wurde (unter Abzug des geplanten Garagengebäudes) so eine Anzahl von rd. 250 umsetzbaren Wohneinheiten ermittelt und in das Bebauungsplanverfahren eingestellt. Durch Diversifizierung der Wohnungsgrößen kann die tatsächliche Zahl davon abweichen.

Der aus der städtebaulichen Ideenwerkstatt hervorgegangene Siegerentwurf der „Baupiloten“ wurde im Nachgang gemäß der auf der Abschlussveranstaltung vorgetragenen Anforderungen der Fachjury angepasst. Die geforderten Anpassungen umfassten u.a. eine Lösung zur Unterbringung des ruhenden

Verkehrs am Quartierseingang zur Entwicklung eines möglichst autoarmen Quartiers und zur Errichtung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen. Im Ergebnis der Modifizierung der Planung durch die „Baupiloten“ wurde südlich des geplanten Garagengebäudes ein fünfgeschossiger Riegel errichtet, der zum einen die Zahl der entfallenen Wohneinheiten aufnehmen soll und zum anderen der baulichen Fassung des Garagengebäudes dienen soll. Der nunmehr vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde im dem Maße modifiziert, dass er die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung des vorliegenden, im Wesentlichen dem im Januar 2016 vorgestellten Siegerentwurf der „Baupiloten“ basierenden städtebaulichen Konzepts dient.

Mit der Planung werden keine einzelnen privatwirtschaftlichen Interessen der HOWOGE verfolgt, sondern das öffentliche, gesamtstädtische Interesse, die auf der Stadt lastende erhöhte Wohnungsnachfrage zu decken und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Da die den Wohnungsbau betreffende Teilfläche 2 des Bebauungsplans XV-53a-2 während des Aufstellungsverfahrens von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE erworben wurde, konnten die Planungen bereits frühzeitig miteinander abgestimmt werden. Diese frühzeitige Abstimmung ermöglicht ein qualitativ hochwertiges Bauen, aber auch die Festsetzung expliziter Detailregelungen im Sinne der Allgemeinheit sowie der angrenzenden Siedlungsflächen.

Ein Abwägungsdefizit im Sinne einzelner Investoreninteressen ist nicht erkennbar und wird im Rahmen der Stellungnahme auch nicht belegt.

- f) Auch sollte man den Fehler der 70er/80er Jahre nicht wiederholen und ungeachtet der Struktur der Umgebung Mehrgeschosser platzieren. Wohnraum sollte eine langfristige und nachhaltige Qualität haben, welche nicht durch die Zerstörung von vorhandener baulicher Struktur erreicht wird. Auch trägt die bestehende hohe Geschossigkeit im Bereich Stubenrauchstraße nicht gerade zur optischen Aufwertung des Gebietes bei. Die referenzierten Häuser der angrenzenden „Johannisthal Synchron“ sind im angrenzenden Bereich dreigeschossig. Dies "rechtfertigt" also keine Fünfgeschossigkeit.

Für Bauanträge von privaten Bauherren in der Umgebung gelten wesentlich geringere Maximalhöhen für die Gebäude. Diese werden durch das neue Bauvorhaben weit überschritten. Hier wird zu Ungunsten der privaten Hausbauer mit zweierlei Maß gemessen. Die Genehmigung eines fünfgeschossigen Gebäudes ist ein Schlag ins Gesicht der privaten Hausbauer. Im Siegerentwurf war bewusst auf solch hohe Gebäude verzichtet worden. Aktuell hat man sich einfach darüber hinweggesetzt.

Der fünfgeschossige Gebäudekomplex führt zu einem höheren Qualitätsverlust sowohl für die späteren Bewohner als auch der Anwohner und damit auch zu einem Wertverlust der gegenüberliegenden Grundstücke der Einfamilienhäuser in der Straße am Flugplatz. Hier sollte wie bisher geplant und kommuniziert eine 3-Geschossigkeit beibehalten werden.

Um die Anzahl der Wohnungen beizubehalten, könnte zur Mitte des Wohnkomplexes hin vereinzelt und auf die Häuser verteilt aufgestockt werden. Oder es kann im mittleren Bereich noch ein weiterer Block eingefügt werden, dadurch würde sich die Bebauung nicht wesentlich verdichten. Ebenfalls kann im Bereich des Wissenschaftsparks Adlershof mehr Wohnraum geschaffen werden. Hier baut die HOWOGE ebenfalls neue Häuser und die Umgebungsbebauung erlaubt wesentlich höhere Gebäude als im Einfamilienhausgebiet des Bereichs XV-53a-2. Die Verkehrsanbindung ist dort ebenfalls wesentlich besser.

Abwägung:

Eine Zerstörung der vorhandenen Siedlungsstruktur ist im vorliegenden Fall nicht erkennbar. Bei der Bewertung des Ortsbilds genügt es nicht, nur die unmittelbare Umgebung einzubeziehen. Stattdessen ist ein größerer maßstabgebender Bereich zu wählen, zu dem die v. g. Bebauung zählt. So ist die Teilfläche 2 des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs nicht allseitig von einer aufgelockerten, von Einfamilienhäusern geprägten Bebauung umschlossenen. Mit der geplanten Entwicklung des nördlich anschließenden Bereichs (ehemals Johannisthal Synchron) mit Gewerbe- und Wohnnutzungen ähnlicher Kubatur wird ein siedlungstypologischer Anschluss an die durch Geschosswohnungsbau geprägten Gebiete entlang und nördlich des Segelfliegerdamms entstehen. Die Sichtbeziehung lässt sich sowohl aus

dem Straßenraum als auch von der Position des möglichen 5-Geschossers herstellen.

Es bleibt anzumerken, dass das brachliegende ehemalige Areal der „Berlin Chemie“ durch eine hohe Versiegelung und einen heterogenen, zum Zeitpunkt der Beräumung bereits sehr maroden Gebäudebestand gekennzeichnet war, dessen Erhalt und Umnutzung bereits nicht mehr möglich waren. Es ist nicht erkennbar, warum durch die unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung geplante Neubebauung des Areals keine langfristige und nachhaltige Siedlungsqualität entstehen sollte. Die nunmehr vorliegende Planung wurde unter Einstellung aller im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eingebrachten Anregungen und Hinweise entwickelt, wobei alle einzustellende Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen waren.

Der Bebauungsplan XV-53a-2 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung der definierten Entwicklungsziele. Das bisher auf der Fläche einzuhaltende Nutzungsmaß (definiert durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a) wird dabei eingehalten und insbesondere im Bereich des WA 1 auch deutlich unterschritten.

Es lässt sich nicht erkennen, in welcher Weise sich der 5-Geschossener zu einem Qualitätsverlust für die anrainernden Grundstücke führen soll. In der Betrachtung der geplanten Bebauung ist der festgesetzte fünfgeschossige Bereich nicht herausgelöst zu bewerten. Mittels der Festsetzungen zum Maß der Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der gestaffelten Höhenfestsetzungen wird eine insgesamt aufgelockerte Bebauung ermöglicht. Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen zu den Außengrenzen der Teilfläche 2 vollständig innerhalb der bisher geltenden Baugrenzen, vielmehr springen sie zum großen Teil deutlich hinter diese zurück, so auch im festgesetzten fünfgeschossigen Bereich, der in einem Abstand von 14,5 m zur Straße am Flugplatz liegt. Der nachbarliche Belang ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung wird mittels der bauordnungsrechtlich bestimmten Abstandsflächen (§ 6 BauO Bln) gewährleistet. Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen der geplanten allgemeinen Wohngebiete liegen deutlich über dem bauordnungsrechtlich erforderlichen Maß von 0,4 H. Die Abstandsfläche des zulässigen Fünfgeschossers beträgt 1,4 H und somit mehr als den dreifachen Wert des geforderten Maßes. Ergo werden die Auswirkungen der Bebauung gegenüber der bisher möglichen gewerblichen Bebauung nicht verstärkt, an vielen Stellen

sogar vermindert. Eine weitere Verdichtung des Innenbereichs, bzw. einen weitere Aufstockung der Gebäude ist im Rahmen des bestehenden Konzepts nicht möglich, da die hier nachzuweisenden Abstandsflächen überschritten werden würden. Dies käme also einer vollständigen Neukonzeption gleich, für die es keinen begründeten Anlass gibt.

Die Erhöhung des Nutzungsmaßes im Bebauungsplanentwurf XV-53a-2 im Vergleich zum festgesetzten Bebauungsplan XV-53a lässt sich nicht auf die Bauherren zurückführen sondern ist einzig einer sich geänderten Rahmensituation geschuldet. Ursprünglich war das gesamte Gebiet „Wohnen am Landschaftspark“ mit Geschosswohnungsbau beplant. Aufgrund der geringen Nachfrage nach dieser Typologie Ende der 1990er Jahre wurden diese Planungen aber nicht umgesetzt und die Flächen für einen Eigenheim-Bebauung vermarktet.

In der Betrachtung des Gesamtbereichs Adlershof wird deutlich, dass es bei dem Geltungsbereich um eine der wenigen Potenzialflächen für den Wohnungsbau handelt. Dies wird u.a. durch den StEP Wohnen bestätigt. Bei anderen unbebauten Flächen im Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ handelt es sich zumeist um Gewerbeflächen, die eine Wohnbebauung nicht zulassen. Eine Änderung in ein Wohngebiet ist dort aufgrund der bestehenden Nutzungen nicht möglich.

- g) Das Bebauungsgebiet gehört bekanntermaßen zu einer ausgewiesenen Frischluftschneise. Es ist auch im Interesse anderer Stadtgebiete darauf zu achten, dass diese ungehindert erhalten bleibt. Deshalb sollte die Bebauung so niedrig wie möglich gehalten werden, weshalb auf den Bau des geplanten fünfgeschossigen Wohnblocks verzichtet werden sollte. Sollte ein Verzicht nicht möglich sein, kann ein solcher Wohnblock ohne Belästigung für alle weiteren Anwohner an der Stelle des letzten Wohnblocks in nordwestlicher Flucht vom Parkhaus aus errichtet werden.

Abwägung:

Der Einwendung wurde nicht gefolgt.

Durch die aufgelockerte Bebauung mit umfangreichen Freiflächen wird es nicht zu der befürchteten Beeinträchtigung der Frischluftschneise kommen.

Mittels der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmaße und der eingeschränkten Baufelder kann die Errichtung einer die bestehenden Frischluftschneisen wesentlich störenden Bebauungsstruktur verhindert werden. Zudem wird sichergestellt, dass ausreichend Flächen zur Wahrung der klimatischen und ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Die Auswirkungen der Bebauung gegenüber der bisher möglichen gewerblichen Bebauung werden nicht verstärkt, an vielen Stellen sogar vermindert.

Eine höhere Geschossigkeit bzw. eine Aufstockung von Gebäuden an v. g. Stelle ist im Rahmen des bestehenden Konzepts nicht möglich, da die hier nachzuweisenden Abstandsflächen unterschritten werden würden. Dies käme einer Neukonzeption gleich, für die es keinen begründeten Anlass gibt.

17) Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA 1: HERANRÜCKEN AN DIE GRUNDSTÜCKE MELLI-BEESE-STRASSE 72 UND STRASSE AM FLUGPLATZ 64

- a) Der festgelegte Mindestabstand der Baugrenze zu den Grundstücksgrenzen sollte 10,0 m betragen. Dieser beträgt im an die Flurstücke 6710 und 6584 angrenzenden Bereich jedoch nur 7,70 m. Dies sollte entsprechend angepasst werden.

Zu den Grundstücken Melli-Beese-Straße 72 und Straße am Flugplatz 64 ist eine Baugrenze von mindestens 10,0 m vorzusehen und zusätzlich textlich festzusetzen, dass zur Auflockerung und besseren Einpassung vor die geplanten Gebäude insgesamt 6 schöne Bäume entlang der Grenzen zu den Grundstücken Melli-Beese-Straße 72 und Straße am Flugplatz 64 zu pflanzen sind.

- b) Entgegen früheren Planungen soll das Grundstück Melli-Beese-Str. 72 nun von drei Baukörpern umgeben werden. Die Rücksichtnahme an der West- und Ostseite des Baugebiets führt - da das Bauvolumen nicht verringert wurde - zu einem übermäßigen Heranrücken an die Südbebauung. Es fehlt der Anschluss an den Siedlungscharakter im Süden.

Es werden größere Abstände und geringere Bauhöhe am Südende des Baugebiets gefordert, um einen städtebaulich akzeptablen Übergang zur Siedlung zu schaffen.

- c) Für den südlichen Teil des WA 1 (Grenze zu den Grundstücken Melli-Beese-Straße 72 und Straße am Flugplatz 64) ist festzusetzen, dass innerhalb der Baugrenzen im südlichen Bereich WA 1 III statt zweier Riegel mindestens drei Wohngebäude (bei ordentlichem Gebäudeabstand) errichtet werden müssen mit maximal 2 Vollgeschossen und einem größeren Abstand als derzeit 7,5 m zur Grundstücksgrenze.

Abwägung:

Den Einwendungen wurde nicht gefolgt.

Das geforderte Abrücken der Baugrenze im genannten Bereich ist unbegründet und nicht erforderlich. Die Baugrenzen im vorliegenden Entwurf sind zum Grundstück Straße am Flugplatz 64 auf gesamter Tiefe und zum Grundstück Melli-Beese-Straße 72 überwiegend in einem Abstand von 10 m festgesetzt. Nur in einen kleinen Bereich von weniger als 10,0 m Länge am südöstlichen Rand des WA 1 rückt die Baugrenze auf 7,7 m an die Grenze des Grundstücks Melli-Beese-Straße 72 heran. Die gemäß BauO Bln einzuhaltenden Abstandsflächen werden deutlich eingehalten. Die Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln beträgt für allgemeine Wohngebiete 0,4 der Höhe (H), mindestens jedoch 3 m. Der Abstand der zulässigen Bebauung zu den südlich angrenzenden Grundstücken beträgt hingegen im WA 1 0,7 H bis 0,9 H und im WA 2 1,25 H. Mit der Festsetzung von drei Vollgeschossen mit einer Maximalhöhe von 11 m wird das bisher geltende Recht für diese Fläche übernommen.

Die geforderte Pflanzbindung ist an dieser Stelle unbegründet. Eine Beeinträchtigung der südlich angrenzenden Grundstücke in Folge der im südlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets WA 1 zulässigen Bebauung ist nicht erkennbar. Gemäß derzeit geltendem Planungsrecht wäre hier mit Ausnahme der Grundstücke Melli-Beese-Straße 64, 66, 68 und 70 eine 11,0 m hohe Gewerbebebauung, die bis auf 6 m an die südliche Grundstücksgrenze heranrückt, möglich. Die Festsetzung einer Pflanzbindung

entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Teilfläche 2 würde eine unverhältnismäßige Einschränkung der Grundstücksnutzungsrechte des Grundstückseigentümers gegenüber denen der angrenzenden Grundstückseigentümer bedeuten.

Dem bestehenden Siedlungscharakter wurde mit der festgesetzten Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet) und dem festgesetzten Maß der Nutzung entsprochen. Das genannte Fehlen eines Übergangs zu den angrenzenden Siedlungsflächen ist daher nicht nachvollziehbar.

- d) An der Grenze zum Grundstück Melli-Beese-Straße 72 sind zwei Wohnriegel mit drei bis vier Vollgeschossen geplant. Die geplanten Wohnriegel drücken massiv auf die angrenzenden Einfamilienhäuser und fügen sich auch nach Art und Maß der Nutzung nicht in diesen Bereich in die nähere Umgebung ein. Der derzeitige Siedlungscharakter wird erheblich beeinträchtigt und es kommt zu einer Beeinträchtigung für die Eigentümer des Grundstücks Melli-Beese-Str. 72.

Abwägung:

Der Einwendung wurde nicht gefolgt

Der Aussage, dass sich die durch den Bebauungsplan XV-53a-2 mögliche Bebauung nach Art und Maß nicht einfüge, kann nicht gefolgt werden. Mit der geplanten Änderung des festgesetzten Gewerbegebiets in ein allgemeines Wohngebiet und der Reduktion der GFZ im Bereich des WA 1 von 1,6 auf 1,1 ist der Plangeber der Umgebung entgegengekommen. Zur Bewertung des Ortsbildcharakters genügt es nicht, die unmittelbare Umgebung einzubeziehen. Stattdessen ist ein größerer maßstabgebender Bereich zu wählen, zu dem auch die vorne genannte Bebauung zählt. So ist der Teilfläche 2 des Bebauungsplanentwurfs nicht allseitig von einer aufgelockerten, von Einfamilienhäusern geprägten Bebauung umschlossen. Mit der geplanten Entwicklung des nördlich gelegenen Bereichs mit Gewerbe- und Wohnnutzungen ähnlicher Kubatur wird ein siedlungstypologischer Anschluss an die durch Geschosswohnungsbau geprägten Gebiete entlang und nördlich des Segelfliegerdamms entstehen.

Darüber hinaus lässt sich keine Beeinträchtigung feststellen. Die nachbarlichen Belange ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung werden in der Regel mit der Einhaltung der Abstandsflächen nach § 6 BauO Bln hinreichend gewährleistet. Die zu den südlich angrenzenden Grundstücken zulässige Bebauung im WA 1 liegt in einem Abstand von 7,7 m bzw. 10,0 m und hat eine maximal zulässige Geschossigkeit von drei Vollgeschossen. Eine viergeschossige Bebauung ist lediglich im Blockinnenbereich vorgesehen, nicht zu den Grundstücksgrenzen.

Aufgrund dieser festgesetzten vergrößerten Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken, der Geschossigkeit von zwei und drei Vollgeschossen und der begrenzten Höhe baulicher Anlagen sind aufgrund der Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke zu erwarten. Die Abstände zu den südlichen Grundstücksgrenzen der geplanten allgemeinen Wohngebiete liegen mit 1,25 H im WA 2 und 0,7 bis 0,9 im WA 1 deutlich über dem bauordnungsrechtlich erforderlichen Maß von 0,4 H.

Dem bestehenden Siedlungscharakter wurde mit der festgesetzten Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet) und dem festgesetzten Maß der Nutzung entsprochen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht erkennbar.

- e) Die Anordnung von zwei Baukörpern [im südlichen Teil des WA 1] gegenüber der Grundstücke Straße am Flugplatz 62, 63, 64 und Melli-Beese-Str. 72 wurden so verändert, dass die Fronten von 4 Gebäuden jetzt massiv, parallel zur Grundstücksgrenze und direkt bis zur Baugrenze gehen werden. Diese Baukörper-Anordnung ist zurückzunehmen. Aufgrund der aufgelockerten Bebauung in diesem Bereich fand der Entwurf der Baupiloten den Vorzug der Anwohner. Gleichfalls wurde positiv zur Kenntnis genommen, dass sich in dem Entwurf der Baupiloten die beiden großen alten Bäume wiederfanden, die auch während der Beräumung des Grundstücks aufwändig geschützt wurden.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

Gegenstand der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplan XV-53a-2 und nicht das Vorhaben der HOWOGE auf der Teilfläche 2. Das dem Kaufvertrag zwischen dem Land Berlin und der HOWOGE beiliegende städtebauliche Konzept untersagt jedoch die Errichtung geschlossener Gebäudefronten an den Außenkanten der Fläche.

Da es sich im Bebauungsplanentwurf um eine Baufenster- und nicht um eine Baukörperausweisung handelt, kann vom Planbild nicht auf die Errichtung geschlossener Baukörper geschlossen werden. Auch schließt das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eine massive und verdichtete Bebauung aus.

Der aus der städtebaulichen Idenwerkstatt hervorgegangene Siegerentwurf der „Baupiloten“ wurde im Nachgang des Workshops gemäß den (auf der Abschlussveranstaltung vorgetragenen) Juryanforderungen angepasst. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde in dem Maße modifiziert, dass er die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung des vorliegenden, im Wesentlichen dem im Januar 2016 vorgestellten Siegerentwurf der „Baupiloten“ basierenden städtebaulichen Konzepts dient. Der Erhalt der im Zuge der Beräumung der Teilfläche 2 erhaltenen prägenden Bäume ist auch weiterhin vorgesehen.

- f) Welche negative Wirkung die geplanten Wohnriegel haben werden, kann man bereits aktuell an den Grundstücken am Kreisverkehr am Eisenhutweg sehen (siehe anliegende Fotos). Dort wirken die Bauriegel wie Fremdkörper und haben eine derart drückende Wirkung auf die angrenzenden Einfamilienhäuser, dass gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr möglich sind und die Privatsphäre erheblich gestört ist.

Abwägung:

Die Äußerung betrifft nicht die Regelungsinhalte des vorliegenden Bebauungsplans.

Eine der herangezogenen Vergleichsbebauung entsprechenden Situation ist jedoch im vorliegenden Fall aufgrund der deutlich restriktiveren Festsetzungen, insbesondere der deutlich eingegrenzten Baufelder und der erhöhten Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen zu den angrenzenden Grundstücken, nicht zu befürchten.

ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA 2: LAGE DER BAUGRENZE ZUR MELLI-BEESE-STRASSE

- g) Der Entwurf sieht eine Baugrenze von nur drei Metern zur Melli-Beese-Straße vor, obwohl im Vergleich zu den Bestandsbauten massive Wohnriegel vorgesehen sind. Die bestehenden Häuser auf beiden Seiten der Melli-Beese-Straße wurden jedoch in 4 - 5 Meter Abstand zur Straße gebaut. Vorgärten und Hecken sowie Bäume prägen den Charakter der Straße. Anstatt die städtebaulich unschönen Betonriegel zurückzunehmen und sensibel in den Bereich einzupassen, werden sie an einer 3 Meter Baugrenze – die der Investor auch ausnutzen wird – sogar vor den Bestandsbauten stehen und einen Blickfang bilden. Dieser Blickfang wird durch Zufahrten oder Stellplätze noch verschlimmert. Denn die HOWOGE interessiert es nicht, wie die Melli-Beese-Straße wirkt.

Gefordert wird ein Abstand der Baugrenze von mindestens 6 Metern zur Melli-Beese-Straße und zusätzlich eine textliche Festsetzung, dass zur Auflockerung und besseren Einpassung vor die Wohnriegel insgesamt 8 schöne Bäume entlang der Melli-Beese-Straße zu pflanzen sind. Die textliche Festsetzung Nr. 15 ist anzupassen (6 Meter auch im WA 2).

Abwägung:

Der Forderung wurde nicht gefolgt.

Sowohl nach geltendem Planungsrecht als auch nach geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a-2 ist die Baugrenze entlang der Melli-Beese-Straße in einem Abstand von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. An diese Baugrenze KANN herangebaut werden, muss aber nicht. Zudem sind die Abstandsflächen einzuhalten. Mit

dem Bebauungsplan XV-53a-2 wird die geltende Baugrenze gemäß Bebauungsplan XV-53a übernommen.

Der angeführte einheitlich größere Abstand zur Baugrenze in der Bestandbebauung im Umfeld des Geltungsbereichs ist nicht festzustellen. So wurde auf mehreren Grundstücken (u.a. Melli-Beese-Straße 50, 54, 58, 74) unmittelbar an die Baugrenze herangebaut.

Für eine Verlegung der festgesetzten Baugrenze entlang der Melli-Beese-Straße auf 6 m besteht kein Anlass. Die nachbarlichen Belange ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung werden in der Regel mit der Einhaltung der Abstandsflächen nach § 6 BauO Bln hinreichend gewährleistet. Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO Bln beträgt die Tiefe der Abstandsflächen im vorliegenden Baugebiet 0,4 H, mindestens jedoch 3,0 m. In der vorliegenden Planung werden die erforderlichen Abstandsflächen durch die Baugrenzen zur Melli-Beese-Straße eingehalten, aufgrund der Lage an einer Straßenverkehrsfläche zu den Nachbarn noch deutlich vergrößert.

Bezüglich der vermuteten zusätzlichen Beeinträchtigung des Umfelds durch die Anordnung von Stellplätzen und Zufahrten entlang der Melli-Beese-Straße ist anzumerken, dass im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen - so auch an der Melli-Beese-Straße - Stellplätze unzulässig sind. Adäquat dazu sieht das zwischen dem Land Berlin und der Bauherrin vereinbarte Baukonzept im WA 2 keine Stellplätze und Zufahrten vor.

Das zu verwendende Baumaterial gehört nicht zu den Regelungsinhalten des Bebauungsplans. Damit handelt es sich bei der genannten Ausführung des Neubaus als „Betonriegel“ um eine Mutmaßung, die nicht zu belegen ist. Die Verwendung einer gewissen Fassadenmaterialität ist weder nach geltendem noch nach geplantem Recht festgelegt.

Die geforderte Pflanzbindung ist an dieser Stelle unbegründet. Eine Beeinträchtigung des Siedlungsbilds in Folge der im WA 2 zulässigen Bebauung ist nicht erkennbar. Ebenso sind hiermit keine weiteren wesentlichen Beeinträchtigungen verbunden, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären wären. Die Festsetzung von Pflanzbindungen entlang der Melli-Beese-Straße würde zudem eine unverhältnismäßige Einschränkung der Rechte des Grundstückseigentümers

im WA 2 gegenüber denen der angrenzenden Grundstückseigentümer bedeuten.

Vergleichbare Pflanzungen finden sich im Verlauf der Melli-Beese-Straße im Bestand nicht.

ALLGEMEIN

- h) Bei allen möglichen Optimierungen darf der Abstand zu den angrenzenden Grundstücken nicht verringert werden.

Abwägung:

Kenntnisnahme.

Der Abstand zu den angrenzenden Grundstücken wurde mit der vorliegenden Planung nicht verringert, vielmehr wurden die Abstandsflächen im Vergleich zum geltenden Planungsrecht mindestens erhalten, zu den rückwärtigen und seitlichen Grenzen der angrenzenden Grundstücke sogar erhöht.

18) Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen (textliche Festsetzung Nr. 12)

ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZEN IM WA 1

- a) Der Zulässigkeit des Vortretens von Gebäudeteilen (Balkone, Erker, Veranden, Freitreppen) bis zu 1,5 m vor die Baugrenze und von Terrassen bis zu 2,0 m vor die Baugrenze entlang der Straße am Flugplatz wird widersprochen. Zusätzliche Gebäudeteile in der Vorgartenzone von 6,0 m verkürzen den Abstand zu den Häusern entlang der Straße am Flugplatz und bedeuten eine Verschlechterung gegenüber dem geltenden Planungsrecht. Die Festsetzung Nr. 12 ist für die drei Baufelder an der Straße am Flugplatz für die der Straße zugewandten Gebäudefront zu streichen. Damit wird dem geltenden Bebauungsplan XV-53a entsprochen.

Das Abrücken der Baugrenze zur Melli-Beese-Straße von 6,0 m auf 10 m wird befürwortet. Dass mit der textlichen Festsetzung Nr. 12 in die unverändert bei 6 m belassene Baugrenze zur Straße am Flugplatz gebaut werden kann, ist als Nachteil für die Anwohner der Straße am Flugplatz im Ergebnis einer unausgewogenen Abwägung zu werten.

- b) Durch die textliche Festsetzung Nr. 11 [*richtig müsste es Nr. 12 heißen*] wird ein Vortreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,50 m zugelassen. Für Eingangsbereiche oder Terrassen (2 m), die sich im Erdgeschoss befinden, ist das unproblematisch. Anders verhält es sich mit Balkonen, Erkern, Veranden, in den Obergeschossen, die den Mindestabstand von 10,0 m [zu den südlich angrenzenden Grundstücken] zusätzlich verringern, womit sowohl die Ansicht als auch die Verschattung seitens der Einfamilienhausgrundstücke wieder verstärkt wird. Die Festsetzung sollte unbedingt entsprechend geändert werden.

Abwägung:

Der Einwendung wurde nicht gefolgt.

Die nachbarlichen Belange ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung werden in der Regel mit der Einhaltung der Abstandsflächen nach § 6 BauO Bln gewährleistet. Gemäß § 6 Abs. 6 BauO Bln bleiben bei der Bemessung der Abstandsflächen *1. vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände sowie 2. Vorbauten, wenn sie a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, b) nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und c) mindestens 2 Meter von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben*, außer Betracht.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden an der Straße am Flugplatz deutlich eingehalten: statt 0,4 H bis zur Straßenmitte werden Werte zwischen 1,3 H und 2,0 H erreicht. Selbst unter Einbeziehung der zulässigen Balkone wird ein Abstand von mindestens 1,17 H erreicht. Die seitlichen Abstände der geplanten Bebauung im WA 2 (Melli-Beese-Straße) liegen auch unter Berücksichtigung der zulässigen Balkone noch bei über 1 H. Mit der Verschattungsstudie wurde nachgewiesen, dass die bestehende Bebauung an der Straße am Flugplatz kaum zusätzlich verschattet wird.

Gründe für ein Zurücksetzen der Baugrenzen liegen nicht vor.

Die textliche Festsetzung Nr. 12 dient der planungsrechtlichen Umsetzung des in enger Abstimmung mit dem Bebauungsplanentwurf entwickelten städtebaulichen Konzepts. Von einer Streichung oder Überarbeitung der textlichen Festsetzung Nr. 12 wurde daher abgesehen.

ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZEN AN DER MELLI-BEESE-STRASSE (WA 2)

- c) Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12 dürfen die Baugrenzen durch Balkone, Erker, Veranden oder Freitreppen um 1,5 m überschritten werden. Damit droht eine Verstärkung der negativen städtebaulichen Blickfangwirkung, da Teile des Baukörpers noch dichter an der Melli-Beese-Straße gebaut werden dürfen.

Gefordert wird, durch textliche Festsetzungen sicherzustellen, dass an der Melli-Beese-Straße ein Überschreiten der Baugrenzen unzulässig ist.

Abwägung:

Der Forderung wurde nicht gefolgt.

Für eine Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 12 wird kein Erfordernis gesehen. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann u. a. ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Hier kann auf das Bauordnungsrecht des Landes zurückgegriffen werden, wonach ein Vortreten von 1,50 m im Regelfall als geringfügig zu bewerten ist (vgl. § 6 Abs. 6 Nr. 2 BauO Bln). Dabei ist im Hinblick auf die unterschiedliche Funktion von Abstandsflächenrecht einerseits und § 23 andererseits auch die Größe der baulichen Anlage in Bezug zu setzen, so dass im Einzelfall auch ein umfangreicheres Vortreten noch geringfügig sein kann.

Eine negative städtebauliche Wirkung, insbesondere auf das Straßenbild der Melli-Beese-Straße, durch den Anbau von Balkonen und Terrassen wird nicht gesehen.

Von der angesprochenen möglichen Überschreitung der Baugrenze entlang der Melli-Beese-Straße sind auch deshalb keinen wesentlichen Einschränkungen der nachbarschaftlichen Belange zu erwarten, da die Baugrenze parallel zum öffentlichen Straßenraum verläuft und die notwendigen Abstandsflächen mit zur Mitte der Verkehrsfläche berechnet werden.

Der Anbau von Balkonen und Terrassen steht grundsätzlich im Sinne der Entwicklung und Sicherung einer hohen Wohn- und Lebensqualität innerhalb des Wohnquartiers, ebenso entspricht das Wohnen mit engem Bezug zu den umliegenden Freiflächen als besonderes Standort- und Qualitätsmerkmal dem geplanten Charakter des Gebiets. Die textliche Festsetzung Nr. 12 dient der planungsrechtlichen Umsetzung des in enger Abstimmung mit dem Bebauungsplanentwurf entwickelten städtebaulichen Konzepts.

19) Bauweise im WA 1

Für das Gebiet WA 1 ist ebenfalls die offene Bauweise festzusetzen. Damit kann - analog zu WA 2 - die Siedlungsstruktur entlang der Straße am Flugplatz planungsrechtlich gesichert werden. Das Straßenbild der Straße am Flugplatz ist ebenfalls durch Einfamilienhäuser geprägt. Die unterschiedliche Bewertung der beiden Straßen ist nicht hinnehmbar.

Abwägung:

Der Forderung wurde nicht gefolgt.

Die Festsetzung der offenen Bauweise für das WA 1 entspricht weder den Planungszielen, noch dem tatsächlich vorhandenen Ortsbild (s. auch Abwägung lfd. Nr. 1.2). Nach bisher geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan XV-53a) wäre eine deutlich massivere Gewerbebebauung im Bereich des geplanten WA 1 zulässig. Im WA 6 des Bebauungsplans XV-53a, in dem das WA 2 des Bebauungsplans XV-53a-2 liegt, ist keine offenen Bauweise festgesetzt.

20) Zulässigkeit von Dachterrassen (textliche Festsetzungen Nr. 17, 18)

a) *WA 1 - TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 17 -*

Einwendung gegen die Errichtung von Dachterrassen. Dachterrassen auf so hohen Baukörpern an den Außenrändern stören die Privatsphäre der Anwohner.

Im Bebauungsplan XV-53a - TF 10 - wird festgesetzt, dass Dachflächen mit einer Neigung unter 15 Grad auszubilden und extensiv zu begrünen sind. Die zu begrünende Fläche soll nun deutlich reduziert werden. Das ist eine Verschlechterung, die aus unserer Sicht auch nicht dem StEP Klima entspricht.

b) *WA 2 - TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 18 -*

Zusatz zur textlichen Festsetzung: „Bei der Erstellung der Dachterrassen ist die Privatsphäre der Grundstückseigentümer des angrenzenden Wohngebietes besonders zu berücksichtigen.“

Abwägung:

Der Einwendung wurde nicht gefolgt.

Die vorgebrachten Einwände lassen keinen eindeutigen kausalen Zusammenhang zu Dachterrassen zu und rechtfertigen somit keinen Ausschluss. Ein mögliches Einsehen des Nachbargrundstücks und etwaige Ruhestörungen können ebenso von Fenstern oder Balkonen ausgehen. Eine wesentlich stärkere Beeinträchtigung der Privatsphäre der AnwohnerInnen durch die Errichtung von Dachterrassen als durch die Errichtung von Terrassen und Sitzecken auf einem der angrenzenden Einfamilienhausgrundstücke ist nicht erkennbar.

Nach geltendem Baurecht wird dem nachbarliche Belang nach ausreichender Privatsphäre mittels der bauordnungsrechtlich bestimmten Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln entsprochen. Im vorliegenden Fall werden die Mindestabstandsflächen zum großen Teil um ein mehrfachen überschritten.

Von einer deutlichen Reduzierung der zu begrünenden Fläche aufgrund der Konkretisierung des Mindestanteils der Dachflächenbegrünung ist nicht

auszugehen. Im geltenden Bebauungsplan XV-53a wurde diese nur für Gewerbegebiete verbindlich festgesetzt, ohne jedoch einen Mindestanteil der Dachbegrünung festzulegen. Da insbesondere bei Gewerbebetrieben die Dachaufbauten (technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen, u.a.) sehr umfangreich sein können, wurde in der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan XV-53a grundsätzlich von einem Anteil von 30 % begrünter Dachflächen ausgegangen.

Mit dem Bebauungsplanentwurf XV-53a-2 wird der zu begrünende Anteil der Dachflächen demnach für das Gewerbegebiet und die Gemeinbedarfsfläche auf mindestens 30%, für das allgemeine Wohngebiet WA 1 auf mindestens 50% verbindlich geregelt, im WA 2 gilt diese Festsetzung, wenn Dächer mit einer Neigung von weniger als 15° ausgebildet werden. Somit kann mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf sogar von einer Erhöhung des begrünten Dachflächenanteils im Geltungsbereich ausgegangen werden.

21) Garagengebäude im WA 1

- a) Es wird angeregt, die Parkräume (wie im Verkehrsgutachten vorgeschlagen) in die neuen Wohngebäude zu integrieren, da eine unmittelbar zur Straße errichtete Parkgarage den dörflichen Charakter der Straße am Flugplatz nimmt und einen massiven Eingriff in das Bild der Straße und der Wohngegend darstellt.

Abwägung:

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Die Errichtung einer Quartiersgarage ist zur Bündelung des ruhenden Verkehrs im Sinne der Verkehrsreduzierung sowohl für das geplante Wohnquartier als auch für die AnwohnerInnen. Der Bebauungsplan XV-53a-2 setzt einzig einen Bereich fest, in dem eine solche Garage zulässig ist, macht aber weder Aussagen zur genauen Größe oder zum exakten Standort, noch zur Architektur. Schlussfolgerungen zur Wirkung eines solchen Baus auf die Umgebung bleiben somit spekulativ.

Das bestehende Ortsbild kann nicht als dörflich bezeichnet werden. Vielmehr ist das bestehende Siedlungsgebiet durch eine heterogene Stadtstruktur mit gemischten Nutzungen geprägt. Neben den historisch gewachsenen Einfamilienhausgebieten westlich und südwestlich sowie den neu entstandenen Einfamilienhausgebieten südlich und östlich der Teilfläche 2 prägen auch die gewerblichen Flächen nördlich des Geltungsbereichs das Bild. Ebenso war das bisherige Bild durch die gewerbliche Bebauungsstruktur auf der Teilfläche 2 geprägt. So ist die Teilfläche 2 nicht allseitig von einer aufgelockerten, von Einfamilienhäusern geprägten Bebauung umschlossen. Die nördlich und nordwestlich gelegenen Flächen sind durch eine gemischte Bebauung aus Wohnen (weitgehend Geschosswohnungsbau) und Gewerbe charakterisiert. Mit der geplanten Entwicklung mit Gewerbe- und Wohnnutzungen ähnlicher Kubatur wird ein siedlungstypologischer Anschluss an die durch Geschosswohnungsbau geprägten Gebiete entlang und nördlich des Segelfliegerdamms entstehen.

Grundsätzlich ist bei der Bewertung des Ortsbilds nicht nur die unmittelbar anschließende Bebauung einzubeziehen, sondern ein größerer maßstabgebender Bereich zu wählen.

- b) Es wird Einspruch gegen die geplante zentrale Garage erhoben. Durch diese zentriert sich der Autoverkehr auf eine einzige Stelle. Die im vorher geplanten Entwurf im Quartier verteilten Stellplätze waren über mehrere Einfahrten erreichbar. Statt den Verkehr wie vorher zu verteilen, entsteht durch die geplante Garage eine konzentrierte Durchfahrts- und Lärmbelästigung für die gegenüberliegenden Einfamilienhäuser. Dies führt zu einem Wertverlust der Grundstücke und Häuser.

Im Falle von Garagen wären eine oder mehrere Tiefgaragen mit mehreren Einfahrten die bessere Lösung. So könnte der Platz oberhalb genutzt und die Wohnungen weiter verteilt werden.

Die Beibehaltung der im Siegerentwurf ursprünglich geplanten verteilten Stellplätze wäre eine kostengünstige Variante.

Abwägung:

Der Einwendung wurde nicht gefolgt.

Der aus der städtebaulichen Ideenwerkstatt hervorgegangene Siegerentwurf der „Baupiloten“ wurde gemäß den auf der Abschlussveranstaltung vorgetragenen Anforderungen der Fachjury angepasst. Die geforderten Anpassungen umfassten u.a. eine Lösung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Form einer Quartiersgarage am Quartierseingang, im Sinne eines möglichst autoarmen Quartiers unter Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs ermöglichen die Umsetzung der angestrebten Quartiersgarage, schließen dabei aber weder die Errichtung von Tiefgaragen noch von Zufahrten aus. Durch die Schaffung mehrerer Zufahrten würde jedoch die aufgrund der Planung entstehende zusätzliche Verkehrsbelastung nicht vermindert werden, da sich damit weder die Gesamtzahl der Fahrten reduzieren noch die Hauptabflussrichtung ändern würde.

s. auch Abwägung zu: Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen, 27e)

- c) Die Lage der Quartiersgarage im nördlichen Bereich des neu zu errichtenden Quartiers wird unter Verweis auf das Verkehrsgutachten von LK Argus damit begründet, dass der größte Teil des Verkehrs nach Norden abfließen wird (Kap. 4.2 der Begründung). Das Verkehrsgutachten (Kap. 3.3, S. 28) besagt jedoch, dass weniger als 1/3 des Verkehrs (30%) nach Norden abfließen wird. Damit sind die im Verkehrsgutachten dargestellten Erkenntnisse falsch in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wiedergegeben. Hier ist dingend eine Überarbeitung erforderlich.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Die in Kapitel I.4.2 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf gemachten Aussagen zur Verteilung der Verkehrsströme wurde um den Zusatz „und Nordwesten“ redaktionell korrigiert.

Bezüglich des vorgebrachten Zweifels an Richtigkeit der Aussage wird jedoch darauf verwiesen, dass insgesamt 60 % der Verkehre nach Norden und Nordwesten, d. h. über die Stubenrauchstraße, abfließen. Zudem ist davon auszugehen, dass auch die nach Osten fließenden Verkehre über den Segelfliegerdamm abfließen, sodass die Grundaussage, dass der überwiegende Teil der Ziel- und Quellverkehre des geplanten Wohnquartiers über die Straße am Flugplatz in nördlicher Richtung abfließen (vgl. Verkehrsgutachten LK Argus, S. 30).

22) Öffentliche Durchwegung (Fläche B)

- a) Der Sinn einer öffentlichen Durchquerung des Wohngebiets ist fragwürdig, wenn im Anschluss daran die direkte Verbindung sowohl zum Landschaftspark als auch in die andere Richtung fehlt.

Abwägung:

Das festgesetzte Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit dient der Gewährleistung einer öffentlichen Durchwegung des Quartiers für Fußgänger und Radfahrer, mittels derer die öffentliche Durchwegung des Quartiers für die langsamen Verkehrsarten ermöglicht und die Anbindung von der Straße am Flugplatz an den Landschaftspark Johannisthal sinnvoll ergänzt wird. Zudem wird damit der geplante offene Charakter des neuen Wohnquartiers unterstützt und ein Aufenthaltsangebot für die Bewohner der umliegenden Bestandsgebiete geschaffen.

- b) *TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 24:* Die Durchwegung ist nicht nur für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge vorzusehen, eine Einfahrt von der Straße am Flugplatz und Melli-Beese-Straße ist für die Bewohner des Wohngebietes zu ermöglichen.

Eine Durchbindung der Melli-Beese-Straße an den Groß-Berliner Damm („Melli-Beese-Ring“) ist bis 2025 vorgesehen, die Erhöhung des Straßenverkehrs wird somit auf beide Straßen aufgeteilt.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

Da die Errichtung eines autoarmen Quartiers vorgesehen ist, ist ein Durchfahren des Quartiers und somit Zufahrten an der Melli-Beese-Straße nicht vorgesehen. Zufahrten für die Bewohner des jeweiligen Wohngebiets (WA 1 bzw. WA 2) sind auf den Grundstücken nicht ausgeschlossen.

Das Verkehrsplanungsvorhaben zur Weiterführung der Melli-Beese-Straße bis zum Groß-Berliner Damm ist aufgrund der geänderten Rahmensituation nicht mehr vorgesehen und wurde vom zuständigen Fachreferat aufgegeben. Die veränderte Planung wird in der Fortschreibung des StEP Verkehr (geplant für Sept. 2017) entsprechend berücksichtigt.

23) Ausschluss von Zufahrten an der Melli-Beese-Straße (textl. Festsetzung Nr. 17)

Der im Vorentwurf festgesetzte Ausschluss von Ein- und Ausfahrten zur Melli-Beese-Straße (textliche Festsetzung Nr. 17) wurde gestrichen.

Gefordert wird die Wiederaufnahme dieser Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf, um eine Verkehrserhöhung sowie Durchgangsverkehere in der Melli-Beese-Straße als Anwohnerstraße zu vermeiden. Die Streichung der Festsetzung führt zu einer erheblichen Wohnwertminderung in der Nachbarschaft.

Abwägung:

Der Forderung wurde nicht gefolgt.

Der Ausschluss von Ein- und Ausfahrten für das WA 2 wurde im Zuge der Vorbereitung als sachlich und formal nicht vertretbar gewertet und gestrichen. Aufgrund der untergeordneten Größe des WA 2 und der Lage inmitten einer bestehenden Einfamilienhausstruktur, innerhalb derer grundstückseigene Stellplätze allgemein zulässig sind, ist ein Ausschluss von Stellplätzen für diese

Fläche weder erforderlich noch begründbar. In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen grundsätzlich nur für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig, so dass die zu erwartende Anzahl von Stellplätzen im Rahmen der umliegenden Nutzungen vertretbar ist. Um die zulässige Anzahl von Stellplätzen zur Vermeidung unnötiger Verkehre im Bereich der Melli-Beese-Straße jedoch noch einmal klar zu begrenzen sind Stellplätze ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 14). Zudem wurde die textliche Festsetzung Nr. 16 ergänzt, dass im WA 2 höchstens ein Stellplatz je 150 m² Baugrundstücksfläche zulässig ist. Damit wird die zulässige Zahl an Stellplätzen auf maximal 10 beschränkt, das entspricht bei einer fiktiven Parzellierung gemäß der im Umfeld vorliegenden Grundstücksbreiten einem Stellplatzschlüssel von rechnerisch 2,5 Stellplätzen pro 18 m breitem Grundstückssegment und fügt sich somit in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

24) Stellplatzversorgung und Auswirkungen auf die Verkehrssituation

ALLGEMEIN

- a) Der Parkplatzbedarf wird für die geplanten 320 Wohneinheiten - wenn man die Einheiten für die Clusterwohnungen für Wohngemeinschaften hinzuzählt - unterschätzt. Mit den geplanten ca. 140 Stellplätzen im Garagengebäude ist der Bedarf nicht zu decken. Der Stellplatzschlüssel von 0,5 - basierend auf den Erfahrungswerten des Investors - reicht an dieser Stelle von Johannisthal nicht aus. Die ÖPNV-Anbindung ist dafür - wie in der Begründung zum B-Plan-Entwurf ausgeführt - viel zu schlecht.

Gefordert wird, dass der B-Plan muss Vorsorge für eine ausreichende Zahl an Stellplätzen zu treffen, über geeignete Festsetzungen sollten ca. 180 / 250 Stellplätze vorgegeben werden. Unzureichende Stellplätze sind ein Ärgernis für alle und führen durch erhöhten Parksuchverkehr und ordnungswidriges Parken zu höheren Emissionen und einer Verschlechterung der Verkehrssicherheit und des Wohnwerts.

- b) Einwendung gegen die Aussage, dass sich durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans keine Auswirkungen auf

Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten benachbarter Grundstücke ergeben, die unangemessen sind. Die vorgesehene Anzahl neuer Stellplätze ist zu niedrig angesetzt und wird wildes Parken mit "Suchverkehr" zur Folge haben.

Abwägung:

Der Forderung wurde nicht gefolgt.

Grundsätzlich ist ein Nachweis von Stellplätzen für das geplante Wohngebiet nicht zu erbringen. Im Land Berlin besteht keine Stellplatzverordnung, die Herstellung von Stellplätzen wird über § 49 BauO Bln geregelt. Demnach ist der Nachweis von Stellplätzen im Land Berlin - mit Ausnahme von behindertengerechten Stellplätzen für öffentlich zugängliche Gebäude - bauordnungsrechtlich nicht erforderlich. Im Bebauungsplan besteht somit kein Regelungserfordernis bezüglich der Zahl der zu errichtenden Stellplätze. Es obliegt somit ausschließlich der Entscheidung des Bauherrn, Stellplätze zu errichten. Mit der Entscheidung, auf seinem Grundstück eine Quartiersgarage zu errichten, wirkt der Bauherr der Befürchtung einer zusätzlichen Belastung durch neu entstehende ruhende Verkehre im Umfeld des Plangebiets aktiv entgegen.

Der aktuell ermittelte Stellplatzbedarf basiert auf den Planungen des Bauherrn. Die Funktionsfähigkeit der Erschließung und des Umfangs der geplanten Garagenstellplätze wurde im Rahmen der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung nachgewiesen. Dem Gutachten zufolge reicht die für das Garagengebäude projektierte Anzahl an Stellplätzen zur Deckung des ermittelten Bedarfs deutlich aus und bietet darüber hinaus hinreichend Flächenpotenziale zur Unterbringung unregelmäßig genutzter Fahrzeuge, die nicht Bestandteil der ermittelten Bedarfszahl sind.

Letztendlich steht die bedarfsgerechte Deckung des benötigten Stellplatzangebots im Sinne der Wohnqualität und damit auch im Interesse der HOWOGE. Eine 100%ige Vorhersage des tatsächlichen Stellplatzbedarfs ist jedoch nicht möglich, da dieser in Abhängigkeit von der tatsächlichen Bewohnerschaft steht.

Abwägung bzgl. ÖPNV-Versorgung s. h., 25a)

- c) Die Anzahl der Stellplätze in der Quartiersgarage mit ca. 0,5 Stellplätzen je Wohneinheit ist unrealistisch. Insbesondere mit Blick auf die mangelhafte ÖPNV-Anbindung (vgl. Verkehrsgutachten) muss hier von einer höheren Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit ausgegangen werden. Richtzahlen sehen in Abhängigkeit der Größe der Wohneinheiten die in der folgenden Tabelle dargestellten Anzahl von Stellplätzen vor. Demnach kann realistisch von 1,0 bis 2,0 Stellplätzen je Wohneinheit ausgegangen werden. Ein Beleg der von der HOWOGE getroffenen Annahme von 0,5 Stellplätzen je Wohneinheit wird in der Begründung nicht angegeben, womit diese Annahme als willkürlich angesehen werden muss.

Größe der Wohneinheit	Anzahl der notwendigen Stellplätze
bis 50 m ² Wohnfläche	1,0
bis 75 m ² Wohnfläche	1,5
über 75 m ² Wohnfläche	2,0

Tabelle: Richtzahlen für Anzahl notwendiger Stellplätze je nach Größe der Wohnfläche einer Wohneinheit (ohne Berücksichtigung von Besuchern und Verkehre durch Gewerbeflächen)

Des Weiteren wird in der Begründung davon ausgegangen, dass die Fahrzeuge (MIV) immer in der Quartiersgarage abgestellt werden. Bei einer fußläufigen Entfernung zwischen der Quartiersgarage und den Wohngebäuden von bis zu 180 m ist es fraglich, ob die Bewohner die Parkmöglichkeit in der Quartiersgarage nutzen werden. Somit wird die geplante Quartiersgarage den ruhenden Verkehr in nicht nennenswertem Rahmen aufnehmen. Es kommt dadurch zu einer zusätzlichen Verknappung der Parkflächen im öffentlichen Straßenraum. Der entstehende Parkplatzsuchverkehr wird weiteren Verkehr im Bereich Straße am Flugplatz - Segelfliegerdamm - Walther-Huth-Straße - Melli-Beese-Straße - Straße am Flugplatz erzeugen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Annahme, dass das Garagengebäude nahezu den gesamten ruhenden Kfz-Verkehr des Gebietes aufnehmen wird und somit vor möglichen Immissionen schützt falsch ist und die Auswirkungen durch den zusätzlichen ruhenden Verkehr des neu entstehenden Quartiers neu bewertet werden müssen.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

Im Land Berlin besteht im Gegensatz zu der zitierten Tabelle (ohne Quellenangabe) keine Stellplatzverordnung, die Herstellung von Stellplätzen wird über § 49 BauO Bln geregelt. Demnach ist der Nachweis von Stellplätzen im Land Berlin - mit Ausnahme von behindertengerechten Stellplätzen für öffentlich zugängliche Gebäude - bauordnungsrechtlich nicht erforderlich. Im Bebauungsplan besteht somit kein Regelungserfordernis bezüglich der Zahl der zu errichtenden Stellplätze.

Daher obliegt es ausschließlich der Entscheidung des Bauherrn, Stellplätze zu errichten. Der aktuell ermittelte Stellplatzbedarf basiert auf den Planungen des Bauherrn. Eine 100%ige Vorhersage des tatsächlichen Stellplatzbedarfs ist jedoch nicht möglich, da dieser in Abhängigkeit von der tatsächlichen Bewohnerschaft steht.

Die Funktionsfähigkeit der Erschließung und der Dimensionierung der geplanten Garagenstellplätze wurde im Rahmen der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung nachgewiesen. Dem Gutachten zufolge reicht die für das Garagengebäude projektierte Anzahl an Stellplätzen zur Deckung des ermittelten Bedarfs deutlich aus und bietet darüber hinaus hinreichend Flächenpotenziale zur Unterbringung unregelmäßig genutzter Fahrzeuge, die nicht Bestandteil der ermittelten Bedarfszahl sind. Gemäß Ergebnis des vorliegenden Verkehrsgutachtens stehen darüber hinaus in den angrenzenden Straßen (Straße am Flugplatz, Melli-Beese-Straße) weitere Stellplätze innerhalb des öffentlichen Straßenraums zur Verfügung.

Von einer angespannten Situation im Bestand kann nur bedingt ausgegangen werden, da die meisten Grundstücke im Umfeld typologisch bedingt über eigene Stellplätze verfügen. Die Frage, ob die zukünftigen Bewohner die Quartiersgarage nutzen, kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beantwortet werden.

- d) Die Parkplatzsituation im Wohngebiet ist bereits jetzt stark ausgelastet. Zudem führt das Parken von großen LKW im Bereich Walther-Huth-Str. zu Verengung der Straße und auf dem Segelfliegerdamm zu verschlechterten Sichtverhältnissen insbesondere auf die Kreuzungen und Kurven. Das Parken

in zweiter Reihe insbesondere vor der Kita Melli-Beese-Haus ist zu Stoßzeiten keine Seltenheit.

Abwägung:

Die vorgebrachten Hinweise betreffen nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans.

STELLPLATZVERSORGUNG IM WA 2

- e) Es sind ausreichend PKW-Stellplätze für die neuen Wohneinheiten herzustellen (*textliche Festsetzungen Nr. 14, 16*).

Abwägung:

Kenntnisnahme.

Die zulässige Zahl an Stellplätzen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 entspricht dem durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf. Die vorgenommene Beschränkung auf rechnerisch maximal 10 Stellplätze entspricht bei einer fiktiven Parzellierung gemäß der im Umfeld vorliegenden Grundstücksbreiten einem Stellplatzschlüssel von rechnerisch 2,5 Stellplätzen pro 18 m breitem Grundstückssegment und fügt sich somit in die vorhandene Siedlungsstruktur ein, der entstehende Bedarf wird damit hinreichend gedeckt.

s. auch Abwägung zu Stellplatzversorgung allgemein, 24 a)

25) Verbesserung der ÖPNV-Anbindung

- a) In dem investorfrendlichen Verkehrsgutachten wird keine nennenswerte Mehrbelastung durch Kfz erkannt, obwohl ein Anschluss des Gebietes an den ÖPNV faktisch nicht vorhanden ist. Es ergibt sich jedoch eine wesentliche Verschlechterung der Gesamtumgebung im Wohngebiet. „Eine Untersuchung, den ÖPNV Anschluss zu verbessern, wird angestrebt...“. Diesbezüglich ist eine Entscheidung zu treffen.

- b) Aus der Stellungnahme des Bezirksamts Treptow-Köpenick wird ebenso deutlich, dass der Erschließungsstandard für den ÖPNV gemäß Nahverkehrsplan 2014-2018 nicht eingehalten wird. Dies wird auch im Verkehrsgutachten bestätigt.

Im Zuge dieser Planaufstellung und verbunden mit den weiteren geplanten Wohnbauvorhaben in Johannisthal sind aktiv Gespräche mit der BVG zum Ausbau der ÖPNV-Trassen zu führen. Es wird angeregt, eine Buslinie durch den Segelfliegerdamm oder die Straße am Flugplatz einzurichten.

Abwägung:

Das von einem unabhängigen Gutachter im Auftrag der Adlershof Projekt GmbH in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachabteilungen der Senatsverwaltung und des Bezirk erstellte Verkehrsgutachten stellt die durch das geplante Wohnungsbauvorhaben generierten zusätzlichen Verkehre klar dar, kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass diese von den angrenzenden Straßen aufgenommen werden können. Eine Mehrbelastung wird nicht in Abrede gestellt. Im Zuge der Abstimmungen mit den zuständigen Fachverwaltungen wurden die Verbesserungsbedarfe erkannt und sollen mittelfristig umgesetzt werden.

Eine Verbesserung der ÖPNV-Versorgung zählt jedoch nicht zu den Regelungsinhalten des Bebauungsplans. Die Anpassung und der Ausbau des ÖPNV-Netzes liegen im Verantwortungsbereich des zuständigen Leistungsanbieters und orientiert sich an der Veränderung der Nachfrage. Mit dem Vorhaben werden weitere Bedarfe zu der im Zuge der Entwicklungsmaßnahme bereits erhöhten Nachfrage für eine mögliche Erweiterung des ÖPNV-Angebots geschaffen. Die BVG als zuständiger Leistungsanbieter hat sich hierfür offen gezeigt. Eine diesbezügliche Regelung hat jedoch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu erfolgen.

- c) Der Aussage wird zugestimmt, dass die ÖPNV Anbindung als verbesserungswürdig zu bewerten ist.

Abwägung: Kenntnisnahme.

- d) Die Buslinie M11 ist besonders im Winter nicht in der Lage zu Stoßzeiten die erforderlichen Kapazitäten zur Verfügung zu stellen; Ausfälle und starke Verspätungen bis hin zu übertakten Bussen waren die letzten Jahre zu beobachten (ein Umstieg wie vorgeschlagen auf das Fahrrad ist im Winter selten möglich). Alternativen wären hier: die Erhöhung der Taktzeiten der Straßenbahn ab Häckelstr. auf 10 min sowie eine weitere Buslinie oder Umlenkung vorhandener Busse.

Abwägung: Der Hinweis betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans.

26) Radverkehr und Radwegenetz

- a) Die zusätzliche Erreichbarkeit des Betriebsbahnhofs [Schöneweide] per Fahrrad stellt keine Verbesserung dar, wie in der Begründung behauptet. Relevant für die Bewohner ist der S-Bhf. Schöneweide (als Drehkreuz des ÖPNV), der mit ca. 10 min Fahrradweg bereits in den Sommermonaten ähnlich weit entfernt ist. Dies gilt jedoch nur für Personen, die mit dem Fahrrad mobil sein können (ausgenommen also Eltern mit Kinderwagen, Rollstuhlfahrer, Senioren ...).

Abwägung:

Die Wegeentfernung zum Betriebsbahnhof Schöneweide wird rd. 1,7 km betragen, die Entfernung zum Bhf. Schöneweide beträgt 2,4 km. Die in der Begründung zum Bebauungsplan getroffene Aussage hat somit unverändert Bestand.

- b) Die Weiterführung des vorhandenen nördlichen Radwegs der Straße am Flugplatz von der Melli-Beese-Straße zur Stubenrauchstraße ist im Sinne des

Umweltverbundes zu berücksichtigen, Kindern und Jugendlichen wird ein sicherer Schulweg ermöglicht.

Abwägung:

Der vorgebrachte Hinweis zum Radwegenetz betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans.

27) Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen

*VERKEHRSSITUATION UND STRAßENRAUMGESTALTUNG DER STRAßE
AM FLUGPLATZ*

a) Bezugnehmend auf die Verkehrsuntersuchung wird folgendes angeregt:

1. Zeitnahe Erneuerung der Straßenschilder zur Kennzeichnung der 30 km/h - Zone (Schilder sind verblichen und können kaum wahrgenommen werden)
2. Wiederholung der Kennzeichnung der 30 km/h Zone
3. Verstärkte Durchführung von Verkehrskontrollen

Die Straße am Flugplatz sollte für den LKW-Durchgangsverkehr (analog zum Akeleiweg) gesperrt werden. Gleichzeitig ist an der Autobahnabfahrt Adlershof zu kennzeichnen, dass Schöneweide über die Hermann-Dorner-Allee zu erreichen ist.

Eine Lösung der Querung der Str. am Flugplatz zum Segelfliegerdamm ist zu erarbeiten.

Bei mind. 120 zusätzlich zu erwartenden KFZ ist zudem eine Aus- und Einfahrt nicht mehr möglich. Lösung: Kennzeichnung als Einbahnstraße zur Melli-Beese-Str. zur Walter-Huth-Straße.

b) Die Zufahrt zur Wohnanlage (bzw. zum Parkhaus) soll über die Straße am Flugplatz erfolgen. Aufgrund parkender Fahrzeuge ist die Straße am Flugplatz zwischen Segelfliegerdamm und Melli-Beese-Straße auf eine Fahrspur verengt und somit die Durchfahrt (insbesondere in den Morgen- und

Nachmittagsstunden) erschwert. Durch das neue Wohngebiet ist mit einem höheren Aufkommen durchfahrenden und parkenden Verkehrs zu rechnen, wodurch sich das Problem weiter verschärfen wird. Unter der Annahme, dass die Stellplätze in der geplanten Parkgarage für die AnwohnerInnen kostenpflichtig sein werden und auf den kostenlosen Parkraum am Straßenrand ausgewichen wird, ist mit einem erhöhten Aufkommen parkender Fahrzeuge und einer Verschärfung der schwierigen, zum Teil gefährlichen Durchfahrungssituation zu rechnen. Es wird angeregt, den Grünstreifen zugunsten von Parkflächen sowie zur Verbreiterung des Gehwegs zu entfernen, um durchgehend eine zweispurige Durchfahrt durch die Straße am Flugplatz zu ermöglichen.

- c) Zurzeit ist der Abschnitt der Straße am Flugplatz zwischen der Melli-Beese-Straße und dem Segelfliegerdamm 6,55 m breit. Auf der westlichen Seite befinden sich Parktaschen. Auf der östlichen Seite kann am Fahrbahnrand längs zur Fahrtrichtung geparkt werden. Die stehenden Fahrzeuge verringern die nutzbare Fahrbahnbreite auf ca. 4,4 m. Wenn Lieferfahrzeuge am Fahrbahnrand geparkt sind, verringert sich die nutzbare Breite sogar noch weiter. Zwei sich begegnende Fahrzeuge haben hier jeweils nur 2,2 m Platz. Das ist jetzt schon nicht ausreichend, um gefahrlos aneinander vorbei fahren zu können. Bei Lieferverkehr verringert sich dieser Platz noch weiter, es wäre kein aneinander Vorbeifahren mehr möglich. Da die Planung genau diesen Abschnitt als einen der Hauptwege für das erhöhte Verkehrsaufkommen vorsieht, ist die Kapazität des Straßenabschnitts nicht ausreichend, um fließenden Verkehr zu ermöglichen. Das Verkehrsgutachten betrachtet nur die Fahrzeugmengen, geht aber in keiner Weise auf die nicht ausreichende Fahrbahnbreite ein.

Laut RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) sind für Fahrwege mit begegnenden Fahrzeugen innerorts mindestens 4,75 m vorzusehen. Bei Lieferverkehr erhöht sich dieser Wert auf 5,5 m. Dieser Richtlinie muss mit dem steigenden Verkehrsaufkommen gefolgt werden.

Zurzeit nutzen begegnende Fahrzeuge Lücken im parkenden Verkehr auf der östlichen Seite, um ausreichend Platz zu gewährleisten. Bei Abbiegern aus der Straße am Flugplatz in die Stubenrauchstraße oder auf den Segelfliegerdamm ist das Abbiegen in die Straße am Flugplatz aktuell

gefährlich, da der Platz für beide Fahrzeuge im Eingangsbereich der Straße am Flugplatz nicht ausreichend ist.

Da dieser Abschnitt der Straße aber laut Planung einem Teil der Pkw der Mieter der neuen Wohnungen und ihren Besuchern als Parkmöglichkeit dienen soll, werden kaum noch Lücken zwischen den parkenden Pkw für ein gefahrloses aneinander Vorbeifahren existieren. Jede Fahrzeugbegegnung wird damit zu einer Gefahrensituation. Die Anzahl der Unfälle mit Fahrerflucht (beschädigte Rückspiegel o. ä.) wird stark ansteigen.

Dieser Bereich der Straße am Flugplatz ist nach RAS 06 zu gestalten. Hier ist entweder ein Halteverbot am östlichen Fahrbahnrand einzurichten oder es müssen Parktaschen geschaffen werden. Der damit einhergehende Verlust von Parkraum für die Anwohner, welche zurzeit hier parken, ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Weiterhin sollte bei einer Prüfung bezüglich der im Verkehrsgutachten angesprochenen Entfernung der Grünstreifen der Straße am Flugplatz mindestens der Grünstreifen (der bereits Parktaschen enthält) auf der gegenüberliegenden Straßenseite des neuen Quartiers erhalten bleiben, um den durchgrünten Charakter des Gebietes nicht noch weiter zu zerstören.

Abwägung:

Die vorgebrachten Äußerungen betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans.

- d) Die Straße am Flugplatz wurde nicht (wie in der Begründung aufgeführt) als Gewerbestraße gebaut. Seit Mitte der 1990-er Jahre sind dort zahlreiche Eigenheime entstanden. Dabei wurde auf die Zusage des Bezirksamts, zumindest den Abschnitt der Straße zwischen Melli-Beese-Straße und Stubenrauchstraße verkehrsberuhigt zu gestalten, vertraut. Diese Häuser gehören zwar nicht zum Planungsgebiet, sind aber von den Bauvorhaben und deren Auswirkungen unmittelbar betroffen.

Ein geplanter Gewerbestandort war bekannt. Allerdings ist gewerblicher Straßenverkehr strukturiert und ruht an Wochenenden.

Aufgrund Lage und Verlauf der Straße am Flugplatz gibt es dort per se mehr Verkehr als in der Melli-Beese-Straße. Daher sollte auch dort der zusätzliche Verkehr auf ein Minimum beschränkt werden. Beide Straßen sind gleichermaßen ausgebaut, die Fahrbahnen besitzen die gleiche Breite. Daher ist kein sachlicher Grund für die einseitige Mehrbelastung der Anwohner der Straße am Flugplatz erkennbar.

In der Verkehrsuntersuchung wurde der bisherige Verkehr ermittelt sowie eine Prognose für die Zunahme durch das neue Wohngebiet erarbeitet. Allgemein werden die Straßen als aufnahmefähig und die Zunahme der Verkehrsbelastung als geringfügig und zumutbar beurteilt. Dieser Einschätzung wird nicht geteilt. Der Verkehr wird vor allem in der Straße am Flugplatz stärker wachsen als dargestellt. Es wird Rückstaus geben in Verbindung mit der zunehmenden Verkehrsdichte auf Stubenrauchstraße/Segelfliegerdamm und natürlich Bestrebungen, dem zu entgehen. Ein weiterer wesentlicher Faktor ist der Durchgangs-/Abkürzungsverkehr durch die Straße am Flugplatz, der zum großen Teil von der BAB kommt. Deshalb werden Maßnahmen für notwendig gehalten, um diese Verkehre nicht in die Einfamilienhausgebiete drücken. Dazu gehört eine entsprechende Ausschilderung an der BAB-Abfahrt Adlershof, dass der Ortsteil Schöneweide über die Hermann-Dorner-Allee erreichbar ist. Diese Straße stellt eine wichtige Verkehrsader in Richtung Schöneweide dar, besitzt eine großzügige Breite und darf mit 50 km/h befahren werden. Eine Ausschilderung fehlt seit langem, die Straße wird wenig genutzt, dafür drängt der Verkehr in die Kleinhausgebiete.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wird eine LSA [Lichtsignalanlage] an der Kreuzung Segelfliegerdamm/Walther-Huth-Straße empfohlen. Diese Empfehlung wird unterstützt, aber dann wird für die Kreuzung Stubenrauchstraße/Straße am Flugplatz mindestens ein Fußgängerschutzweg/Zebrastrifen für erforderlich erachtet.

In der Straße am Flugplatz ist wachsender Fahrradverkehr zu beobachten. Vor allem Schüler benutzen für den Schulweg das Fahrrad. Im Abschnitt zwischen Stubenrauch- und Melli-Beese-Straße wurde kein Radweg angelegt, weil insbesondere dieser Teil verkehrsberuhigt bleiben sollte. Es wird deshalb auf den Fußwegen gefahren, woraus sich Gefahren für Fußgänger ergeben. Es müsste zumindest auf der Fahrbahn in jeder Richtung eine Radspur festgelegt und der LKW-Verkehr begrenzt werden (siehe oben.)

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde weiterhin festgestellt, dass die Anbindung des geplanten Wohngebietes an den ÖPNV nicht befriedigend sei - „...die zuständigen Verkehrsbehörden haben sich prinzipiell offen gezeigt für den Ausbau des Verkehrsangebotes im südlichen Teil des Entwicklungsgebietes...“. Diesem Sachverhalt wird prinzipiell zugestimmt, dies wurde jedoch nicht als störend empfunden. Bestrebungen, eine Buslinie durch die Straße am Flugplatz einzurichten, wird daher gegebenenfalls mit juristischen Mitteln entgegengetreten. Zur Verbesserung der Situation könnte ein Bus den Segelfliegerdamm entlang fahren, mit einer Haltestelle an der Walther-Huth-Straße.

Abwägung:

Die vorgebrachte Äußerung betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans.

Es wird jedoch erneut darauf hingewiesen, dass der Ausbau der Straße am Flugplatz im Abschnitt des Geltungsbereichs aufgrund der Gewerbegebietsfestsetzungen in diesem Bereich in Regie des Bezirkes Treptow-Köpenick als Gewerbestraße erfolgte und mit GA-Mitteln (Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur) kofinanziert wurde. Als Gewerbestraße wurde die Straße am Flugplatz gegenüber Wohnstraßen mit breiteren Querschnitten (i.d.R. 3,6 m je Fahrbahn) und einem verstärkten Aufbau hergerichtet. Die Anwohner wurden von den Erschließungsbeiträgen befreit.

- e) Gefordert werden Maßnahmen zur Begrenzung des Straßenverkehrs, der deutlich zunehmen wird. Dass das geplante Wohngebiet allein über die Straße am Flugplatz zu erschlossen werden soll und Anwohner der Melli-Beese-Straße dagegen kaum Einschränkungen in ihrer Wohnqualität erfahren, wird abgelehnt.

Abwägung:

Der Einwendung wurde nicht gefolgt.

Die Schaffung von Maßnahmen zur Begrenzung des Straßenverkehrs betrifft nicht die Regelungsinhalten des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan schließt eine Erschließung der Teilfläche 2 über die Melli-Beese-Straße nicht aus. Eine Verlagerung großer Teile der Verkehre über die Melli-Beese-Straße würde jedoch aufgrund ihrer Lage zum übergeordneten Straßennetz zu erhöhten Belastungen im Umfeld führen.

Vielmehr soll die verkehrliche Erschließung des geplanten Quartiers im Sinne der Verkehrsvermeidung in den angrenzenden Wohngebieten über die Straße am Flugplatz erfolgen. Das Verkehrsgutachten hat ergeben, dass der größte Teil der Verkehre über den Segelfliegerdamm abfließt, bzw. vom Segelfliegerdamm kommt. Mit der Positionierung der Quartiersgarage am nordwestlichen nahe dem Knoten Segelfliegerdamm/Straße am Flugplatz werden die Erschließungswege in das Neubauquartier so kurz wie möglich gehalten und die angrenzenden Wohngebiete so wenig wie möglich belastet. (s. auch Abwägung zu: *mangelnde Berücksichtigung der Interessen der AnwohnerInnen Straße am Flugplatz, 3b*)

- f) *KREUZUNGSSITUATION WALTHER-HUTH-STR./SEGELFLIEGER DAMM:*
Der Kreuzungsbereich wird durch temporeich fahrende Autos frequentiert, gleichzeitig ist er als wichtige Wegeverbindung für die Bewohner des Wohngebiets (Einkauf, Schuleweg, ÖPNV-Anbindung) sehr gut ausgelastet. Eine Unterschriftensammlung bestätigte bereits den Wunsch der Anwohner zur Einrichtung einer Mittelinsel oder Ampel, um die Sicherheit beim Überqueren des Segelfliegerdamms zu erhöhen.

Parkende LKW, insbesondere im Kurvenbereich und im Kreuzungsbereich schränken die Einsehbarkeit bereits jetzt stark ein und führen zu gefährlichen Situationen auf dem Fußgängerüberweg.

- g) *KNOTENPUNKT STUBENRAUCHSTRAßE/ SEGELFLIEGERDAMM/ STRAßE AM FLUGPLATZ:* Um am Knotenpunkt Stubenrauchstraße/ Segelfliegerdamm/ Straße am Flugplatz das Queren der Hauptstraße sicher zu ermöglichen, wird hier einen Fußgängerüberweg mit Zebrastreifen angeregt. Es ist hier bisher schon sehr schwierig gefahrlos über die Straße zu

gehen, mit der Steigerung des Verkehrs durch die neuen Bewohner wird sich dieses sicherlich noch verschärfen.

- h) *AUSBAU MELLI-BEESE-STR.:* Der Charakter eines ruhigen Wohngebiets sollte erhalten bleiben. Eine weitere Parallelverbindung zum Segelfliegerdamm (als Verbindung zwischen Autobahn/Eisenhutweg und Groß-Berliner-Damm) mit negativen Auswirkungen auf das Wohngebiet sollte unbedingt vermieden werden.

Abwägung:

Die vorgebrachten Äußerungen betreffen nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans.

Bezüglich des Ausbaus der Melli-Beese-Straße wird Bezug genommen auf eine übergeordnete Planung. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass das Verkehrsplanungsvorhaben zur Weiterführung der Melli-Beese-Straße bis zum Groß-Berliner Damm vom zuständigen Fachreferat mittlerweile aufgegeben wurde, dies wird in der Fortschreibung des StEP Verkehr (geplant für Sept. 2017) entsprechend berücksichtigt.

28) Verkehrsgutachten

- a) *MANGELNDE*

ÜBEREINSTIMMUNG

VERKEHRSGUTACHTEN/BEGRÜNDUNG: Die Daten und Ergebnisse aus dem Verkehrsgutachten wurden nicht mit der im Gutachten dargestellten Bedeutung in den Bebauungsplan übernommen. So stuft das Verkehrsgutachten den Ausbauzustand des Straßennetzes für den Kfz-Verkehr als gut ein (Kap. 5.1). Diese Aussage wird in der Begründung aufgewertet und verfälscht als: „Die Straße am Flugplatz, die Melli-Beese-Straße und die Walter-Huth-Straße sind für den Kfz-Verkehr sehr gut ausgebaut und verfügen noch über große Kapazitäten.“ Dies stimmt inhaltlich nicht mit dem Verkehrsgutachten überein. Die Aussagen der Begründung sollten glaubhaft belegt oder neu bewertet werden.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Die Aussage, dass das Bestandsnetz über große Kapazitäten verfügt, ist prinzipiell richtig und wurde auch vom Gutachterbüro und den Fachbehörden bestätigt. Korrekt heißt es im Gutachten hierzu: „Das Straßennetz ist für den Kfz-Verkehr gut ausgebaut. [...] Für die Bestandsverkehrsmengen inkl. Neuverkehre durch die Planvorhaben ist das Netz sehr leistungsfähig.“

Die in Kapitel I.4.2 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf enthaltene inhaltliche Zusammenfassung der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wurde bezüglich der vorne stehenden Aussage redaktionell korrigiert. Es wurde verdeutlicht, dass es sich bei der Passage um kein Originalzitat handelt.

ÜBERARBEITUNGSBEDARF VERKEHRSGUTACHTEN

- b) Das Verkehrsgutachten kommt zu widersprüchlichen Aussagen. Beispielsweise wird in der Tabelle 17 (S. 31) aufgezeigt, dass sich die Anzahl der Kfz pro 24 Stunden für den nördlichen Teil der Straße am Flugplatz von aktuell 2100 Fahrzeugen auf 2400 Fahrzeuge (Prognoseplanfall) erhöht. Der Erhöhung der Anzahl der Fahrzeuge von 300 pro Tag widerspricht die Aussage, dass die Quartiersgarage den gesamten ruhenden Verkehr (des neuen Quartiers) aufnimmt. Die einzige Zufahrt zur Quartiersgarage befindet sich im nördlichen Abschnitt der Straße am Flugplatz (zwischen Segelfliegerdamm und Melli-Beese-Straße). Es wird daher eine Überarbeitung und Neubewertung des Gutachtens und der daraus zu schließenden Änderungen für den Bebauungsplan und auch eine weitere Zufahrt zum neuen Quartier gefordert.

Demnach wird ein großer Teil des Verkehrs aus der Quartiersgarage über den südlichen Teil der Straße am Flugplatz abgewickelt werden. Hier fehlen Querungen der Straße am Flugplatz. Das Verkehrsgutachten zeigt weiterhin auf, dass die Gestaltung der Straße am Flugplatz stärker an die Bedürfnisse der anliegenden Wohnnutzung angepasst werden muss, insbesondere was die Unterstützung der Einhaltung des Tempolimits (Tempo 30- Zone) bewirkt.

Abwägung:

Die vorgebrachte Äußerung bezieht sich nicht auf die Regelungsinhalte des Bebauungsplans.

Das einem unabhängigen Gutachter erstellte Verkehrsgutachten dient der Überprüfung der Umsetzbarkeit der vorliegenden Planung und wurde im Zuge des Verfahrens fortgeschrieben. Ein Überarbeitungserfordernis im Sinne der vorgebrachten Äußerungen ist nicht erkennbar.

Inhaltlich ist anzumerken, dass die Anzahl der PKW-Fahrten vom Prognosenullfall zum Prognoseplanfall lediglich um 200 Fahrten/24h ansteigt. Da jeder PKW mehr als einen Weg pro Tag zurücklegt, kann die Anzahl der zusätzlichen Fahrten grundsätzlich nicht mit der Anzahl der erwarteten zusätzlichen Kfz gleichgesetzt werden. Demnach ist die v. g. Ausführung sachlich nicht richtig.

Bezüglich der verkehrlichen Erschließung über eine Zufahrt im nördlichen Randbereich des neu entstehenden Quartiers über die Straße am Flugplatz (WA 1) ist anzumerken, dass diese Lösung auf der angestrebten Bündelung des Verkehrs am Quartiereingang basiert. Dies steht auch im Sinne der Verkehrsvermeidung in den angrenzenden Wohngebieten. So werden die Erschließungswege in das Neubauquartier so kurz wie möglich gehalten und die angrenzenden Wohngebiete so wenig wie möglich belastet. Zudem erfolgt die Erschließung der an die Melli-Beese-Straße angebundenen Flächen über die Melli-Beese-Straße.

s. auch Abwägung zu: Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen, 27e)

- c) Die aktuelle Bebauung der angrenzenden Grundstücke am südlichen Teil der Straße am Flugplatz wurde vollkommen außer Acht gelassen. Dadurch wird zusätzlicher Verkehr (insbesondere auch durch die neue Kita) generiert, der in der Erfassung des aktuellen Zustandes nicht berücksichtigt worden ist. Demnach ist die Basis für das vorliegende Verkehrsgutachten fehlerhaft und es muss eine Korrektur der Eingangsdaten für das Verkehrsgutachten sowie eine Überarbeitung des Gutachtens vorgenommen werden. Änderungen des

Gutachtens müssen anschließend in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

Abwägung:

Die vorgebrachte Äußerung bezieht sich nicht auf die Regelungsinhalte des Bebauungsplans.

Zudem trifft die v. g. Aussage so nicht zu. Das Verkehrsgutachten hat die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-58ba möglichen Vorhaben in den Bestandsfall mit einberechnet. Durch die Ermittlung der nach Art und Maß der Nutzung theoretisch maximal möglichen Verkehre sind sogar erhöhte Basiszahlen kommen.

- d) Im Verkehrsgutachten werden Eingangsdaten für die Abschätzung und Verteilung des Neuverkehrs in Tabelle 2 (S. 16) aufgeschlüsselt. Auf Basis von Erfahrungswerten sind die dargestellten Daten teilweise falsch und haben mit der Realität nichts zu tun. So wurde beispielsweise der MIV-Anteil der Kita-Kinder aus dem Gebiet mit 0% angesetzt, jedoch erfolgen häufig auch die Anfahrten zur Kita aus dem Gebiet mit dem Kfz, da die Eltern entweder größere Kinder anschließend zur Schule fahren oder das Kind auf dem Weg zur Arbeit zur Kita bringen. Das Abholen erfolgt nach dem gleichen Prinzip. Erfahrungsgemäß müsste hier mindestens ein Anteil von 35% angenommen werden. Hier würde sich eine Analyse vor der Melli-Beese-Kita empfehlen, statt eine unbegründete und nicht belastbare Annahme zu treffen. Auch die Anzahl der Wege je Kita-Beschäftigte ist mit 2 deutlich zu gering angesetzt. Bei 5,7 Kindern pro Kita-Beschäftigte hätte die Kita eine Kapazität von unter 12 Kindern.

Es wird eine Prüfung der Eingangsdaten für das Verkehrsgutachten und die damit verbundene Anpassung des Bebauungsplans gefordert.

Abwägung:

Die vorgebrachte Äußerung bezieht sich nicht auf die Regelungsinhalte des Bebauungsplans.

Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass sich der MIV-Anteil an den Wegen zur Kita auf die geplante Kinderbetreuung innerhalb der Neubaumaßnahme bezieht, die ein Angebot für die Bewohner des neuen Quartiers darstellt. Es ist unwahrscheinlich, dass diese somit zusätzliche Kfz-Verkehre produzieren.

29) Technische Infrastruktur

Bezüglich der technischen Infrastruktur (Begründung, Kap. 2.6) bleibt die Lösung des Problems der Regenwasserableitung offen. Die vorhandenen Regenwasserkanäle sind bereits hoch ausgelastet. Erforderliche Maßnahmen werden aufgeführt aber nicht verbindlich vorgegeben. Die Lösung dieses Problems muss im Zuge der Bebauungsplanung gelöst werden, bleibt im aktuell vorliegenden Bebauungsplanentwurf jedoch unberücksichtigt.

Abwägung:

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Mittels der textlichen Festsetzung Nr. 22 wird festgesetzt, dass in den Baugebieten und in der Fläche für den Gemeinbedarf für das anfallende Niederschlagswasser Versickerungssysteme anzulegen sind und das Niederschlagswasser zu versickern ist, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Diese Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 36a Abs. 3 Berliner Wassergesetz steht im Sinne der Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Es ist bekannt, dass aufgrund von Kapazitätsproblemen davon auszugehen ist, dass höchstens Drosselwassermengen mittelbar über die Regenwasserkanäle in Oberflächengewässer eingeleitet werden können.

Die konkreten Maßnahmen zur Niederschlagsentwässerung sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

30) Soziale und kulturelle Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen

- a) Dass die nötige Infrastruktur wie Schulen, fußläufig zu erreichende Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel usw. fehlen, ist seit mindestens 15 Jahren bekannt und derzeit noch nicht einmal in Planung.

Abwägung:

Der vorgebrachten Aussage muss widersprochen werden. Zur Deckung des Bedarfs an Versorgungsangeboten und sozialer Infrastruktur aus dem Entwicklungsgebiets „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ und der angrenzenden Bestandsgebiete wird derzeit im Bereich Eisenhutweg / Straße am Flugplatz ein Lebensmittelmarkt errichtet, im Bereich Eisenhutweg/Hermann-Dorner-Allee ist ein Schulstandort mit Grund- und Oberschule mit gymnasialer Oberstufe (Bebauungsplanentwurf XV-68b-1) in Planung. Mit dem geplanten Schulstandort am Eisenhutweg soll der entstehende Bedarf von Grundschulplätzen, ebenso wie der Fehlbedarf für die Grundschulplanungsregion Johannisthal (2) mittel- und langfristig gedeckt. Des Weiteren wurde die Schaffung von 6 Zügen Integrierte Sekundarschule und 4 Zügen gymnasiale Oberstufe mit der zuständigen Senatsverwaltung für Bildung abgestimmt. Bis zur Fertigstellung des neuen Schulstandorts kann der Bedarf gemäß Abstimmung mit dem bezirklichen Schulamt übergangsweise im Bestand gedeckt werden.

- b) Wie aus der Stellungnahme des Bezirksamts Treptow-Köpenick (Begründung. S. 87ff.) deutlich wird, wurden die Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung im Bebauungsplan nur unzureichend berücksichtigt. Gefordert wird, dass insbesondere die durch das geplante Vorhaben erzeugten Bedarfe an sozialer Infrastruktur im Verfahren stärker geprüft werden und konkrete Lösungsansätze bei Satzungsbeschluss vorliegen sollten. Bereits bei der Vorhabenplanung sollten Wohnfolgebedarfe wie z. B. gesundheitliche Versorgung und Freizeitangebote berücksichtigt werden.

Abwägung:

Der Forderung wurde nicht gefolgt.

Wie in der Abwägung der angeführten Stellungnahme bereits ausgeführt, wird der entstehende Bedarf an Grundschulplätzen mittelfristig über den geplanten Schulstandort Eisenhutweg/Hermann-Dorner-Allee gedeckt. Bis zur Fertigstellung des neuen Schulstandorts kann der Bedarf gemäß Abstimmung mit dem bezirklichen Schulamt durch Neuordnung der Züge und Reduktion des Raumbedarfs temporär im Bestand gedeckt werden. Die Versorgung des Geltungsbereichs mit privaten und halböffentlichen Grün- und Spielflächen ist durch die Regelungen der Bauordnung des Landes Berlin (BauO Bln) sichergestellt und erfolgt im Rahmen der Umsetzung durch den Bauherrn. Der erforderliche Umfang an privaten Grünflächen für quartiersinterne Kleinkinderspielplätze ist gemäß § 8 Abs. 2 BauO Bln in Verbindung mit der „AV Notwendige Kinderspielplätze“ des Landes Berlin festgelegt und wird mit dem vorliegenden, abgestimmten städtebaulichen Konzept der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH mehr als abgedeckt. Die Anlage von öffentlichen wohnungs- und siedlungsnahen Spiel- und Grünflächen ist Teil der Entwicklungsmaßnahme und durch das Land Berlin als Entwicklungsträger zu gewährleisten. So ist die Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen - pro Einwohner wird 1 m² öffentliche Spielplatzfläche veranschlagt - durch mehrere Spielplätze in den so genannten „Kammern“ des nahegelegenen Landschaftsparks Johannisthal sowie die Anlage in der Katharina-Boll-Dornberger-Straße mehr als abgedeckt.

Die Versorgung mit medizinischer Infrastruktur und mit Freizeitangeboten zählt nicht zu den Regelungsinhalten des Bebauungsplans. Grundsätzlich schließt die Planung eine Ansiedlung dieser Nutzungen jedoch nicht aus. Gemäß §4 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet neben Wohngebäuden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

31) Soziale Auswirkungen der Planung

Da etwa ein Drittel der neuen Wohnungen Sozialwohnungen sein werden, ist zu befürchten, dass die unschönen Begleiterscheinungen, die man häufig im Umfeld vieler Sozialwohnungsbaugebiete antrifft, auch in unsere Siedlung Einzug halten werden.

Abwägung:

Die vorgebrachte Äußerung betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans.

32) Übernutzung Landschaftspark Johannisthal

Die geplante zu dichte Bebauung auf dem Grundstück Straße am Flugplatz / Melli-Beese-Straße, die den Bewohnern de facto keine Grünflächen für Sport oder Spiel lässt, wird die Frequentierung des Landschaftsparks Johannisthal deutlich erhöhen. Zu befürchten ist mittel- bis langfristig eine Überlastung des Landschaftsparks Johannisthal (Landschafts- und Naturschutzgebiet) durch Übernutzung, da kürzlich bereits auf der Adlershofer Seite des Parks rund 2.000 Wohneinheiten neu errichtet wurden.

Abwägung:

Gemäß Umweltatlas Berlin ist der Versorgungsgrad an wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen und Spielplätzen für den Geltungsbereich und die umliegenden Wohngebiete sehr gut. Gemessen wird der Versorgungsgrad von 6 m²/EW in einem 500 m-Radius (wohnungsnah) bzw. 7 m²/EW in einem 1.500 m-Radius (siedlungsnah) um die Grünanlage. Da die Wohngebiete WA 1 und WA 2 in diesem Bereich liegen und die Einwohnerzahl im Umkreis des 65 ha großen Landschaftsparks zudem eher niedrig ist, ist auch bei Umsetzung der vorliegenden Planung von einer weiterhin guten Versorgung auszugehen. Zudem wurde der Landschaftspark zu einer Zeit geplant, als noch 5.500 Wohnungen in der Entwicklungsmaßnahme geplant waren. Von einer Überlastung kann hier nicht die Rede sein.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a-2 (eingeschränkte Baufelder, autoarmer Quartiersinnenbereich und deutlich größeren Abstandsflächen entlang der Geltungsbereichsgrenzen), die zu einer verhältnismäßig geringen Bebauungsdichte und einem großen Umfang an privaten und halböffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebiets führen, die Möglichkeit für das Anlegen von qualitativen Freiräumen innerhalb des geplanten Wohnquartiers geschaffen. Die Versorgung mit wohnungsnahen Spielplätzen innerhalb des Geltungsbereichs wird durch den Bauherrn gemäß AV Notwendige Kinderspielplätze⁹⁾ abgedeckt. Das Bebauungskonzept der HOWOGE sieht in jedem der 5 Wohnhöfe einen Kleinkinderspielplatz vor. Darüber hinaus sind in den halböffentlichen Räumen weitere Spielmöglichkeiten geplant.

Die Stellungnahme der **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. - BLN** - umfasste im Wesentlichen die folgenden Hinweise:

- a) Die Begehungen für Nist-, Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Februar 2015 fand zu früh und die zweite Untersuchung im August 2015 eindeutig zu spät im Jahr statt. Beide Untersuchungen sind u. E. nahezu ungeeignet, um eine reale Aussage über den Besatz oder die Nutzung solcher Nist-, Fortpflanzungs- und Ruhestätten treffen zu können. Diese Vorgehensweise wird kritisiert. Derartige Untersuchungen müssen präzise sein, um den tatsächlichen Ausgleich feststellen und herstellen zu können. Besonders in Zeiten zunehmender Zerstörung von Lebensräumen und Artensterben insbesondere von Insekten und Vögeln dürfen solche Untersuchungen nicht zu einem Zeitpunkt durchgeführt werden, zu dem nur ein Minimum des tatsächlich Vorhandenen zu erwarten ist. Darauf zu achten, ist Aufgabe des Senats.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

⁹⁾ Ausführungsvorschriften zu § 8 Abs. 2 und 3 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) - Notwendige Kinderspielplätze - (AV Notwendige Kinderspielplätze) Vom 16. Januar 2007 (ABl. S. 215)

Der geschilderte Sachverhalt betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans, da die angesprochene faunistische Untersuchung in Vorbereitung der Beräumung der Teilfläche 2 erfolgte. Sie wurde in der Begründung zur Information dargestellt.

Die vollständige Beräumung sowohl der Teilfläche 2 als auch der gewerblichen Flächen innerhalb der Teilfläche 1 erfolgte in der Zeit des Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen der Beräumungsmaßnahmen waren entsprechende faunistische Untersuchungen durchzuführen. Demnach waren innerhalb des Bebauungsplanverfahrens XV-53a-2 keine weiteren faunistischer Untersuchungen erforderlich. Dies wurde dadurch bestätigt, dass im Zuge des Aufstellungsverfahrens von den für den Naturschutz zuständigen Fachbehörden kein weiteres Untersuchungserfordernis konstatiert wurde.

- b) Aufgrund der mangelhaften Untersuchungen wird eine Erhöhung des Ausgleichs durch Ersatznistkästen gefordert. Hinzu kommt, dass Haussperlinge und Mehlschwalben zu den sogenannten Koloniebrütern zählen, welche in größeren Gruppen gemeinsam nisten. Auch deshalb wird die Anzahl der Nistkästen mit 5 Stück als zu gering erachtet, um einen adäquaten Ausgleich zu schaffen. Die Anzahl sollte verdoppelt werden und könnten mittels Niststeinen gut in die zukünftige Gebäudestruktur integriert werden.

Abwägung:

Der Hinweis betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die erforderlichen Maßnahmen benannt, die sich aus den Beräumungsmaßnahmen ergeben haben und die vom Amt für Umwelt und Natur gefordert wurden. Eine redaktionelle Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplanentwurf dahingehend, dass die Erhöhung der Anzahl von Nistkästen wünschenswert wäre, wurde geprüft und vorgenommen.

- c) In den textlichen Festsetzungen Nr. 17 und 18 heißt es: "Die Bepflanzungen sind zu erhalten." Das ist jedoch sehr ungenau und muss auf "Die Bepflanzungen sind

dauerhaft zu erhalten.' geändert werden, um einen Zeitraum von mind. 25 Jahren für den Erhalt zu erreichen.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

Die in den textlichen Festsetzungen gewählte Formulierung entspricht den abgestimmten Musterfestsetzungen des Landes Berlin.

- d) Allgemein ist eine hochwertige, trockenrasen-ähnliche, extensive Begrünung von Dächern zwar möglich, aber nur bei entsprechend aufwändiger Anlage und regelmäßiger Pflege. Beides sollte in die grünordnerischen Festsetzungen aufgenommen werden, um tatsächlich einen Lebensraum mit ausreichender Biotopfunktion für Insekten zu schaffen und zu erhalten. Dies ist vor allem angesichts des Insektensterbens der letzten Jahre eine wichtige Maßnahme zur Kompensation des Verlusts eines Sandtrockenrasens als Lebensgrundlage für diese Artengruppen. Weiterhin wird die Verwendung von warmweißen LEDs als insektenfreundliche Leuchtmittel empfohlen.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.

Die gewählte Festsetzung für die Dachflächenbegrünung entspricht dem Festsetzungsduktus sowie den ökologischen Standards für den gesamten Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal / Adlershof“.

Die Begründung wird um den Hinweis zur Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln ergänzt.

- e) Die Stammumfänge der Bäume in den textlichen Festsetzungen Nr. 19 und 20 erscheint zu gering für das Gelingen einer dauerhaften Begrünung, da der B-Plan in einem sehr trockenen und heißem Gebiet Berlins liegt. Besser wäre ein Maß

von 18 bis 20 cm Umfang. Weiterhin könnte hier noch ergänzt werden: 'Die Bäume sind bei Verlust entsprechend nachzupflanzen'.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 19 und 20 wurden gemäß Musterfestsetzungen des Landes Berlin redaktionell um den Zusatz „und bei Abgang nachzupflanzen“ ergänzt.

Die gewählte Pflanzqualität mit einem festgesetzten Stammumfang von 16-18 cm wurde für den vorliegenden Kontext jedoch als ausreichend bewertet. Die Festsetzung eines größeren Stammumfangs erscheint hier nicht erforderlich und unverhältnismäßig bzw. unbegründet.

- f) Zur Förderung der einheimischen Flora und zur Vermeidung der Pflanzung von Neophyten sollten aus der Pflanzliste *Platanus x acerifolia* (ahornblättrige Platane), *Ligustrum* (Liguster), *Syringa vulgaris* (Flieder), *Hydrangea petiolaris* (Kletterhortensie) und *Wisteria sinensis* (Blauregen) gestrichen werden. Die Pflanzliste sollte zudem bindend sein.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.

Die Pflanzliste wurde entsprechend angepasst, die vorne genannten Arten wurden gestrichen.

Von einer Festsetzung der Pflanzliste wird weiterhin abgesehen, für alle Anpflanzungen innerhalb des Plangebiets wird deren Berücksichtigung jedoch empfohlen. Die in der Pflanzliste aufgeführten Gehölze, Gräser und Kräuter sind auf die örtlichen Standortbedingungen und die Gestaltungsanforderungen des Plangebiets abgestimmt. Maßgeblich für die Eignung ist die Angepasstheit bzw. die Fähigkeit zur Anpassung der Pflanzen an den Standort und seine spezifischen Bedingungen (standorttypische / standortgerechte Pflanzen). Die Pflanzliste beschränkt sich auf stark generalisierende Angaben, damit in der

Ausführungsplanung ausreichend Entscheidungsspielraum gegeben ist und in der Objektplanung noch genügend gestalterische Freiheit besteht.

Grundsätzlich kann eine Pflanzliste im Bebauungsplan festgesetzt werden, sofern die städtebauliche Situation dies erforderlich macht (z. B. Denkmalschutz-, Ensembleschutz oder Naturschutzbelange). Das Erfordernis für eine zwingende Bindung an zu pflanzende Arten ist im vorliegenden Fall nicht gegeben und damit auch nicht festsetzungsfähig. Das Kapitel II.3.9 Begründung wird um einen entsprechenden Zusatz ergänzt.

- g) Laut Unterlagen (Begründung S. 10 f, Pkt. 2.3.3) ist ein Ausgleich des Sandtrockenrasens mit einer Größe von 1.975 m² vor Ort nicht möglich. Es wird erläutert, dass der Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs bzw. in anderer Form erfolgen muss. Es ist die Rede davon, dass 'mögliche Kompensationsflächen im Entwicklungsbereich, dem umliegenden Stadtgebiet oder anderweitige Kompensationsmaßnahmen im weiteren Verfahrens geprüft werden'. Das ist in einem so weit fortgeschrittenen B-Plan, wie dem vorliegenden, nahezu untragbar. Das BNatSchG besagt, dass Ausgleich vorab oder spätestens gleichzeitig mit dem Beginn des Bebauungsverfahrens zu erfolgen hat. Doch eine Verschiebung des Ausgleichs auf einen ungenauen Zeitpunkt für ein nach FFH-RL geschütztes Biotop ist untragbar. Dem wird deutlich widersprochen.

Es muss eine festgesetzte Regelung vorab geben oder das B-Planverfahren muss ausgesetzt werden.

Eine Kompensation des Verlustes von Grünflächen nur über Dachbegrünung ist inakzeptabel, da diese nur einen Ausgleich für floristische Belange und sowie fliegende Insekten des Sandtrockenrasens darstellen. Laufkäfer und andere kriechende Arten haben keine Möglichkeit, diese Dächer zu erreichen. Ein Biotopverbund ist auf diese Weise ebenfalls nicht realisierbar.

Abwägung:

Der Einwendung wurde nicht gefolgt.

Im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens wird zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung u.a. mittels Biotopkartierung die ggf. im Geltungsbereich vorhandenen geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG erfasst und der erforderliche Ausgleich festgeschrieben. Da der Eingriff von den Inhalten der Planung abhängt, ist eine v. g. „Vorab-Kompensation“ nicht möglich und wäre auch unsachgemäß. Bezüglich der erforderlichen Kompensation muss vor Festsetzung des Bebauungsplans geklärt sein, dass der erforderliche Ausgleich möglich ist und es muss eine Zustimmung der zuständigen Fachbehörde zur Vernichtung vorliegen. Hierfür liegt die Bestätigung durch die zuständige Fachbehörde bereits vor. Auf Antrag des Landes Berlin wurde für die Durchführung der den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a-2 entsprechenden Vorhaben eine Ausnahme vom Verbot des § 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG zugelassen. Damit dürfen die im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans befindlichen Trockenrasenbiotope zerstört werden. Die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG war hier möglich, weil die Beeinträchtigungen ausreichend ausgeglichen werden können. Für die kompensationsbedürftigen Trockenrasenbiotope, die im Rahmen der temporären Begrünung von Baufeldern entstanden sind, soll die Kompensation möglichst zusammenhängend und entsprechend den naturschutzgesetzlichen Vorgaben in räumlicher Nähe zum Eingriffsort erfolgen. Es wurde mit dem Bezirk Treptow-Köpenick ein Ausgleich durch eine Aufwertung der bestehenden Biotope im Landschaftspark Johannisthal/ Adlershof im Sinne von § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG vereinbart. Die Maßnahmen umfassen sowohl die Entwicklung von Trockenrasen und mageren Wiesen, als auch die Aufwertung der mit Gehölzen bestandenen Begleitbiotope trocken-warmer Standorte, die ebenso wie die Trockenrasen und mageren Wiesen Lebensraum für wärmeliebende Tierarten bilden. Um die Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen, verpflichtet sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gegenüber dem Bezirk Treptow-Köpenick, die entsprechende Flächensicherstellung, Herstellung und Finanzierung sowie die erforderliche Pflege durch den Entwicklungsträger durchführen zu lassen.

Der in der Begründung angesprochene mögliche Ausgleich in Form von Trockenrasenanpflanzungen auf Dachflächen ist mit dem oben beschriebenen Ausgleichskonzept nicht weiter untersucht worden und soll auch nicht mehr verfolgt werden. Die Begründung wurde dahingehend redaktionell angepasst.

Darüber hinaus ging innerhalb des Auslegungszeitraums eine Stellungnahme von beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Neben den vorgebrachten allgemeinen Hinweisen und Informationen betrafen die eingegangenen Stellungnahmen im Wesentlichen folgende Inhalte des Bebauungsplanentwurfs XV-53a-2:

BA Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung (Stellungnahme vom 23.06.2017)

Hinweise:

VERKEHRSPLANUNG

- a) Bezüglich der Datierung der Verkehrsuntersuchung bestehen Unklarheiten. Die veröffentlichte Untersuchung ist datiert vom 27. Januar 2017, in der Begründung benannt ist eine Untersuchung vom November 2016 und dem Bezirksamt liegt auch eine Untersuchung vom 28. Februar 2017 vor.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt. Es gilt der letzte Stand der Verkehrsuntersuchung vom 28. Februar 2017. Die Begründung wurde redaktionell geändert.

- b) Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Themen der ÖPNV-Versorgung und der Bedingungen für Zufußgehende und Radfahrende in der Begründung nur unzureichend behandelt sind. Die im Rahmen der TöB-Beteiligung hierzu geäußerten Bedenken bleiben erhalten.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.

Die Begründung wurde bezüglich der genannten Ausführungen nochmals geprüft und redaktionell ergänzt.

Die Bearbeitung und Behebung bereits bestehender Defizite im übergeordneten Verkehrsnetz sowie bezüglich des ÖPNV-Angebots zählen jedoch nicht zu den Regelungsinhalten des Bebauungsplans. Die Anpassung und der Ausbau des ÖPNV-Netzes liegen im Verantwortungsbereich des zuständigen Leistungsanbieters und orientieren sich an der Veränderung der Nachfrage. Mit dem Vorhaben werden weitere Bedarfe zu der im Zuge der Entwicklungsmaßnahme bereits erhöhten Nachfrage für eine mögliche Erweiterung des ÖPNV-Angebots geschaffen. Die BVG als zuständiger Leistungsanbieter hat sich hierfür offen gezeigt. Eine diesbezügliche Regelung hat jedoch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu erfolgen.

Die bestehenden und mit Umsetzung des geplanten Bauvorhabens erwarteten Defizite im übergeordneten Straßennetz für Fußgänger wurden im Zuge der vorliegenden Verkehrsuntersuchung erfasst und entsprechende Maßnahmenvorschläge zugewiesen. Eine Umsetzung der Maßnahmen hat ebenfalls außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu erfolgen.

- c) In der Begründung ist auf S. 90 unter f) in der Abwägung darauf verwiesen, dass die Begründung hinsichtlich des Themas autoarmes Wohnen noch einmal redaktionell überarbeitet wird. Hierzu findet sich jedoch in der Begründung keine Passage.

Unter II.4 S. 52/53 ist umfassend dargestellt, dass das vorhandene Straßennetz in der Lage ist, den im B-Plan-Gebiet entstehenden Kfz-Verkehr aufzunehmen. Es entsteht die Frage, warum Bewohnerinnen und Bewohner dann bei der unzureichenden ÖPNV-Anbindung auf das Auto verzichten sollten. Es besteht weiterhin die Befürchtung, dass Neuhinzuziehende ihre Kfz in den umliegenden Wohngebieten abstellen, was zu verhindern ist.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.

Der Begriff „autoarmes Quartier“ bezieht sich nicht auf einen angestrebten eingeschränkten Kfz-Besitz der zukünftigen Bewohner, sondern auf die Zielstellung des Bauherrn, die Kfz-Verkehre im Inneren des Quartiers so weit wie möglich zu reduzieren. Dieser Gedanke findet sich in der textlichen Festsetzung Nr. 13 wieder. Nach dieser sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die Fläche a-b-c-d-a, Zufahrten sowie für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer. Stellplätze sind somit in der mit den Koordinaten a-b-c-d-a beschriebenen Fläche zu verorten. So hat sich der Bauherr entschlossen, auf dieser Fläche eine sog. Quartiersgarage zu errichten. Demnach wirkt der Bauherr der Befürchtung einer zusätzlichen Belastung durch neu entstehende ruhende Verkehre im Umfeld des Plangebiets aktiv entgegen, obwohl im Land Berlin keine Stellplatzverordnung besteht und die Herstellung von Stellplätzen über § 49 BauO Bln geregelt wird. Somit ist der Nachweis von Stellplätzen im Land Berlin - mit Ausnahme von behindertengerechten Stellplätzen für öffentlich zugängliche Gebäude - bauordnungsrechtlich nicht erforderlich. Im Bebauungsplan besteht somit kein Regelungserfordernis bezüglich der Zahl der zu errichtenden Stellplätze.

Die Funktionsfähigkeit der Erschließung und die Dimensionierung der geplanten Garagenstellplätze wurden im Rahmen der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung nachgewiesen. So reicht die für das Garagengebäude projektierte Anzahl an Stellplätzen zur Deckung des ermittelten Bedarfs deutlich aus und bietet darüber hinaus hinreichend Flächenpotenziale zur Unterbringung unregelmäßig genutzter Fahrzeuge, die nicht Bestandteil der ermittelten Bedarfszahl sind.

Gemäß Ergebnis des vorliegenden Verkehrsgutachtens (LK Argus) stehen an der Straße am Flugplatz 45 und an der Melli-Beese-Straße 16 weitere Stellplätze innerhalb des öffentlichen Straßenraums zur Verfügung. Von einer angespannten Situation im Bestand kann somit nur bedingt ausgegangen werden, da die meisten Grundstücke im Umfeld typologisch bedingt über eigene Stellplätze verfügen.

Hinsichtlich der erforderlichen Anpassung der ÖPNV-Anbindung an den bestehenden und weiterhin steigenden Bedarf im Umfeld des Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ ist - unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren - eine Abstimmung mit der BVG als zuständigem Leistungsanbieter anzustreben, um so mittelfristig eine

angemessene ÖPNV-Versorgung des Gebiets zu gewährleisten. Nur so kann die angestrebte Stärkung des ÖPNV und damit eine Reduzierung des MIV in diesem innerstädtischen Bereich ermöglicht werden. Die BVG hat sich prinzipiell offen für einen Ausbau des Verkehrsangebots im Bereich des Entwicklungsgebiets „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ gezeigt.

Die Begründung wurde hinsichtlich der diesbezüglichen Ausführungen noch mal geprüft und klarstellend korrigiert.

FREIRAUMPLANUNG

- d) Die Hinweise zur Freiraumversorgung wurden in der Abwägung berücksichtigt. Aus landschaftsplanerischer Sicht bestehen somit keine Einwände mehr.

Abwägung:

Der Hinweis wurde als Zustimmung zur Kenntnis genommen.

Das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit hatte keine Auswirkungen auf die Inhalte der Planung. In Folge der Abwägung ergaben sich keine Änderungen der Planzeichnung.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde hinsichtlich der vorgebrachten Hinweise redaktionell überarbeitet und ergänzt.

6. Abgeordnetenhauszustimmung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans am 22.03.2018 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), i. V. m. Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29. Juli 2017

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1062)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063)

Berlin, den 4. Februar 2019

Katrin L o m p s c h e r

.....

Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

VERORDNUNG

über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-53a-2

im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

Vom 4. Februar 2019

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Fünften Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XV-53a-2 vom 4. Mai 2017 für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ Melli-Beese-Straße 30 sowie angrenzende 30 m breite Grundstücksflächen an der Walther-Huth-Straße und der Melli-Beese-Straße sowie Straße am Flugplatz 6 und eine Fläche westlich der Melli-Beese-Straße zwischen den Grundstücken Melli-Beese-Straße 62 und 72 im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Johannisthal wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-53a im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof, vom 26. Juni 2006 (GVBl. 2006, S.771) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans und beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung Städtebau und Projekte kostenfrei eingesehen werden. Beglaubigte Abzeichnungen können auch beim Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Stadtplanungsamt und Vermessungsamt kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 2a Nr. 3 und 4 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

SenStadtWohn